

47020

Abril 30, 2007
341-07-A

Economista
Bolívar Bolaños
Intendente de Control e Intervención
Superintendencia de Compañías
Ciudad

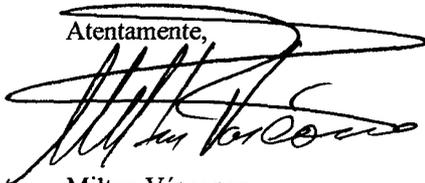
Estimado Economista Bolaños:

De acuerdo con la Ley 058, sobre Auditoría Externa publicada en el Registro Oficial No. 594 del 30 de diciembre de 1986, adjunto nos es grato incluir un juego de informe de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 y 2005, junto con el informe de los auditores independientes de:

Inmociti S. A. RUC.: 1791125517001

Sin otro particular que hacer referencia, le saludamos.

Atentamente,



Milton Vásconez
Socio



Adjunto: lo indicado

/amb

c.c.: Marcelo Montenegro Citibank, N. A. Sucursal Ecuador

Innociti S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2006 y 2005
junto con el informe de los auditores independientes**

Inmociti S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2006 y 2005
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio del accionista

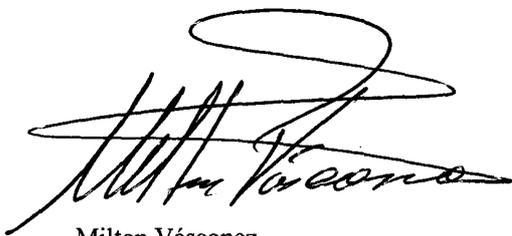
Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

Al accionista de **Inmociti S. A.**:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Inmociti S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Corpifexa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.) al 31 de diciembre de 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de **Inmociti S. A.** al 31 de diciembre de 2005 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe sin salvedades fue fechado el 8 de marzo del 2006.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionadas en el párrafo 1 precedente, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmociti S. A.**, al 31 de diciembre de 2006 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio del accionista y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Milton Vásquez
RNCPA No. 21.195

Quito, Ecuador
24 de abril de 2007



RNAE No. 462

Inmociti S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Activo			
Activo corriente:			
Bancos	3	414,300	31,617
Cuentas por cobrar		4,562	6,009
Total activo corriente		<u>418,862</u>	<u>37,626</u>
Propiedad, muebles y equipo, neto	4	501,605	544,352
Inversión en acciones	5	<u>1,834,091</u>	<u>1,853,766</u>
Total activo		<u>2,754,558</u>	<u>2,435,744</u>
Pasivo y patrimonio del accionista			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	6	29,140	146,985
Impuesto a la renta por pagar	12(d)	82,274	65,832
Total pasivo		<u>111,414</u>	<u>212,817</u>
Patrimonio del accionista:			
Capital social	8	2,932	2,932
Aportes futuras capitalizaciones		76,493	76,493
Reserva de capital	9	789,353	789,353
Utilidades retenidas		<u>1,774,366</u>	<u>1,354,149</u>
Total patrimonio del accionista		<u>2,643,144</u>	<u>2,222,927</u>
Total pasivo y patrimonio del accionista		<u>2,754,558</u>	<u>2,435,744</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmociti S. A.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2006	2005
Ingresos operacionales	2 (f) y 13	662,975	660,821
Gasto de administración, generales y otros	11	<u>(75,488)</u>	<u>(149,885)</u>
Utilidad en operación		587,487	510,936
Otros (gastos), neto		<u>(19,675)</u>	<u>(38,851)</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		567,812	472,085
Provisión para impuesto a la renta	12 (d)	<u>(147,595)</u>	<u>(127,826)</u>
Utilidad neta		<u>420,217</u>	<u>344,259</u>
Utilidad neta por acción	2 (g)	<u>5.73</u>	<u>4.70</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmociti S. A.

Estados de cambios en el patrimonio del accionista

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>		
				<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades por aplicar</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	2,932	76,493	789,353	1,466	1,008,424	1,009,890
Mas:						
Utilidad neta	-	-	-	-	344,259	344,259
Saldo al 31 de diciembre de 2005	<u>2,932</u>	<u>76,493</u>	<u>789,353</u>	<u>1,466</u>	<u>1,352,683</u>	<u>1,354,149</u>
Mas:						
Utilidad neta	-	-	-	-	420,217	420,217
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>2,932</u>	<u>76,493</u>	<u>789,353</u>	<u>1,466</u>	<u>1,772,900</u>	<u>1,774,366</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmociti S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	420,217	344,259
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por en actividades de operación-		
Depreciaciones	42,747	49,844
Valuación de inversiones en acciones	19,675	38,722
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	1,447	(647)
Disminución en cuentas e impuesto a la renta por pagar	<u>(101,403)</u>	<u>(45,551)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>382,683</u>	<u>386,627</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Disminución de inversiones en acciones	-	23,228
Compras de propiedades, muebles y equipo	-	<u>(68,291)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(45,063)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	-	(1,095,000)
Préstamos recibidos	-	<u>520,000</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(575,000)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos	<u>382,683</u>	<u>(233,436)</u>
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>31,617</u>	<u>265,053</u>
Saldo al final del año	<u>414,300</u>	<u>31,617</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmociti S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmociti S. A. se constituyó el 27 de marzo de 1991, mediante escritura pública de la misma fecha. La Compañía es subsidiaria de Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A. compañía ecuatoriana propietaria del 100% del capital de la Compañía la cual es subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corp. – COIC de Estados Unidos de América.

Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales. Actualmente la actividad principal de la Compañía está dirigida al arrendamiento de bienes e inmuebles a Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading N. A. Casa de Valores (compañías relacionadas) y a un tercero.

Mediante junta general extraordinaria de accionistas del 31 de octubre del 2005 se aprobó la fusión en la que Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A. absorbe a Inmociti S. A., Inmobusiness S. A. e Inmobirentsa S. A. Con fecha 1 de marzo de 2006, se emitió la escritura de absorción, sin embargo a la fecha se encuentra en proceso.

La dirección registrada de la Compañía es República del Salvador N36-230 y Avenida Naciones Unidas y no cuenta con empleados (Ver Nota 14).

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la gerencia de la Compañía y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de la Superintendencia de Compañías publicada el 4 de septiembre del 2006, se adoptarán en el Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2009.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Efectivo en bancos-

Se encuentran registrados a su valor nominal.

(b) Propiedad, muebles y equipo-

La propiedad, muebles y equipo están registrados al costo histórico neto de depreciación. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil probable de los bienes. Los desembolsos por reparación y mantenimiento son registrados en los resultados del año en que se incurren.

(c) Inversiones en acciones-

Las inversiones en acciones están registradas al valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Los estados financieros de la Compañía correspondientes al año 2006 y 2005 no han sido consolidados con los de sus subsidiarias de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 19 "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias"; en virtud de que la Compañía es a la vez poseída por otra casa matriz final. La casa matriz final de Inmociti S. A., Inmobusiness S. A. e Inmobirentsa S. A. es la compañía consolidante Corpifexa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A.

(d) Cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar se encuentran valuadas al costo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Provisiones-

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(f) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

(g) Utilidad neta por acción-

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(h) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

3. Bancos

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, bancos se conformaba por el saldo de la cuenta corriente que la Compañía mantiene en Citibank, N. A. Sucursal Ecuador (entidad relacionada, ver Nota 7).

4. Propiedad, muebles y equipo

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, propiedad, muebles y equipo corresponde a:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa anual de depre- ciación</u>
Edificios	718,359	718,359	5%
Instalaciones y adecuaciones	40,896	40,896	10%
Muebles y equipos	27,395	27,395	10%
	<u>786,650</u>	<u>786,650</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(285,045)</u>	<u>(242,298)</u>	
	<u>501,605</u>	<u>544,352</u>	

Durante los años 2006 y 2005, el movimiento de propiedad, muebles y equipo fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio del año	544,352	525,905
Mas (menos):		
Adiciones	-	68,291
Depreciación	(42,747)	(49,844)
Saldo al final del año	<u>501,605</u>	<u>544,352</u>

5. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la inversión en acciones corresponde a:

<u>Compañía emisora</u>	<u>% de tenencia</u>		<u>Valor patrimonial proporcional</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmobirentsa S. A. (2)	100	100	1,225,393	1,251,528
Inmobusiness S. A. (1)	100	100	608,698	602,238
			<u>1,834,091</u>	<u>1,853,766</u>

(1) Compañía cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 los estados financieros auditados de la compañía mostraban las siguientes cifras de importancia:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Total activo	618,266	608,017
Total pasivo	9,568	5,779
Patrimonio de los accionistas	608,698	602,238
Utilidad (pérdida) neta	<u>6,460</u>	<u>(1,288)</u>

(2) Compañía cuya actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 los estados financieros auditados de la compañía mostraban las siguientes cifras de importancia:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Total activo	1,235,826	1,257,252
Total pasivo	10,433	5,724
Patrimonio de los accionistas	1,225,393	1,251,528
Pérdida neta	<u>(26,135)</u>	<u>(37,434)</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía durante los años 2006 y 2005 ha registrado gastos netos por ajuste de las inversiones en acciones a valor patrimonial proporcional y ha recibido dividendos según se detalla a continuación:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
(Gastos) Ingresos por ajuste de las inversiones en acciones a valor patrimonial proporcional-		
Inmobusiness S. A.	6,460	(1,288)
Inmobirentsa S. A.	(26,135)	(37,434)
	<u>(19,675)</u>	<u>(38,722)</u>
Dividendos recibidos-		
Inmobusiness S. A.	-	13,178
Inmobirentsa S. A.	-	10,048
	<u>-</u>	<u>10,048</u>

6. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, las cuentas por pagar corresponde a:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Garantías por arriendos	20,000	20,000
Impuestos por pagar	6,631	3,925
Préstamo con relacionada (Ver Nota 7) (1)	-	120,000
Otros	2,509	3,060
	<u>29,140</u>	<u>146,985</u>

(1) Corresponde a un préstamo otorgado por su accionista Corpifexsa S. A. con vencimiento en abril 2006 y que generaba una tasa del 8%.

7. Transacciones con compañías relacionadas

Durante los años 2006 y 2005 las principales transacciones con compañías relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Activos		
Bancos (Ver Nota 3)	414,300	31,617
Inversión en acciones (Ver Nota 5)	1,834,091	1,853,766
Pasivos		
Préstamos (Ver Nota 6)	-	120,000
Intereses por pagar	-	160
Ingresos		
Arriendos (Ver Nota 13)	<u>542,975</u>	<u>540,821</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Las transacciones con compañías relacionadas se han realizado bajo términos y condiciones acordadas entre las partes.

8. Capital social

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el capital social suscrito y pagado está constituido por 73,289 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de 0,04 cada una.

9. Reserva de capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la Compañía ya mantenía una reserva legal igual al 50% del capital social.

11. Gastos de administración, generales y otros

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los gastos de administración, generales y otros corresponde a:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Depreciación	42,747	49,844
Impuestos y contribuciones	21,758	17,409
Otros	10,983	82,632
	<u>75,488</u>	<u>149,885</u>

12. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución el 27 de marzo de 1991.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la

Notas a los estados financieros (continuación)

renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación del resultado contable tributario-

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, fueron las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	567,812	472,085
Más:		
Gastos no deducibles	22,589	49,615
Utilidad gravable	<u>590,381</u>	<u>521,700</u>
Provisión para impuesto a la renta – 25%	147,595	130,425
Menos – retenciones del año	<u>(65,321)</u>	<u>(64,593)</u>
Saldo por pagar	<u>82,274</u>	<u>65,832</u>

(e) Reforma del reglamento de la ley de Régimen Tributario Interno-

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del año 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas que incluye la preparación de un Estudio de Precios de Transferencia; que determine que dichas operaciones se encuentran registradas a

Notas a los estados financieros (continuación)

valor de mercado. La Compañía no mantiene transacciones con compañías relacionadas del exterior.

13. Contratos

(a) Contrato de arrendamiento con Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading S. A. Casa de Valores (entidades relacionadas)-

La Compañía, mantiene contratos de arrendamiento de oficinas en donde funciona Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading S. A. Casa de Valores (oficinas de Quito), los cuales vencen en octubre de 2009 y noviembre 2010 respectivamente.

Durante los años 2006 y 2005 la Compañía ha percibido por estos contratos de arrendamiento 542,975 y 540,821 respectivamente.

(b) Contrato de arrendamiento con Refreshment Product Services-

La Compañía, mantiene un contrato de arrendamiento de oficinas donde funciona Refreshment Product Services, el cual vence en septiembre de 2008.

Durante los años 2006 y 2005 la Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento 120,000 y 120,000 respectivamente.

14. Tercerización de personal

En el Suplemento del Registro Oficial No. 298 del 23 de junio del 2006, se publicó la Ley 2006-48 que reformó al Código del Trabajo, en lo relacionado a intermediación laboral y tercerización de servicios complementarios. De acuerdo con la mencionada disposición, las compañías deben contratar bajo relación dependencia directa a un mínimo del 50% del total de trabajadores que requieren para el desarrollo de su actividad principal y la diferencia podrán contratar a través de intermediación laboral.

Al 31 de diciembre la Compañía no cuenta con empleados. La Compañía recibe apoyo administrativo y operativo de Cititrading S. A. Casa de Valores, entidad relacionada.