

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
Inmobiliaria Amazonas S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de Inmobiliaria Amazonas S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha 28 de febrero del 2007.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre del 2007, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se explica con más detalle en la Nota 8 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2007, la Compañía realizó ajustes a la cuenta de resultados acumulados, con el propósito de registrar descuentos en el costo de ventas no contabilizados en años anteriores.



Marzo 14, 2008  
Registro No. 019



Jorge Brito  
Licencia No. 21540

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		86	233
Inversiones temporales	3	1,380	4,863
Cuentas por cobrar alquileres		82	80
Bienes realizables		198	1,683
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>36</u>	<u>1,204</u>
Total activos corrientes		<u>1,782</u>	<u>8,063</u>
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO - COMPAÑIA RELACIONADA		<u>402</u>	—
PROPIEDADES Y EQUIPO:	4		
Terreno		8,093	8,093
Edificio		2,934	2,710
Vehículos		39	38
Equipos de oficina		22	10
Maquinaria y equipos		15	3
Muebles y enseres		180	96
Construcciones en curso		<u>1,681</u>	<u>1,681</u>
Total		12,964	12,631
Menos depreciación acumulada		<u>330</u>	<u>158</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>12,634</u>	<u>12,473</u>
OTROS ACTIVOS		<u>170</u>	—
TOTAL		<u>14,988</u>	<u>20,536</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Econ. Andrés Zaldumbide  
Gerente General

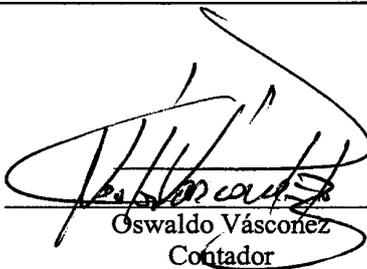
---

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones por pagar a bancos			700
Anticipos de clientes		155	1,351
Impuesto a la renta	5	56	33
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>34</u>	<u>28</u>
Total pasivos corrientes		<u>245</u>	<u>2,112</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	6	4,524	4,524
Reserva de capital		14,170	14,170
Reserva legal		25	4
Utilidades retenidas (déficit acumulado)		24	(274)
Anticipos a accionistas		<u>(4,000)</u>	
Patrimonio de los accionistas		<u>14,743</u>	<u>18,424</u>
TOTAL		<u>14,988</u>	<u>20,536</u>

---

  
Oswaldo Vásconez  
Contador

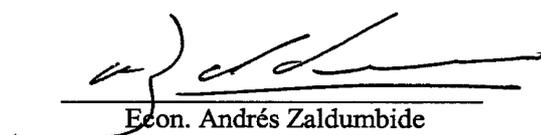
**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

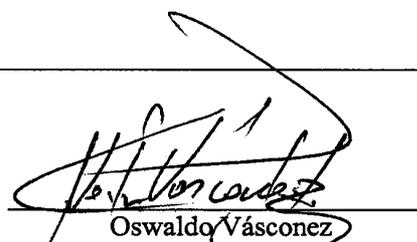
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>INGRESOS OPERATIVOS:</b>			
Venta de bienes realizables		965	2,355
Venta de derechos de condominio		586	1,142
Alquiler de inmuebles	7	<u>527</u>	<u>474</u>
Total		<u>2,078</u>	<u>3,971</u>
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACION:</b>			
Costo de bienes realizables		1,261	3,477
Gastos de administración y ventas	7	<u>811</u>	<u>759</u>
Total		<u>2,072</u>	<u>4,236</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIONES		<u>6</u>	<u>(265)</u>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS):</b>			
Intereses pagados		(38)	(12)
Ingresos financieros	7	<u>190</u>	<u>252</u>
Otros ingresos, neto		<u>120</u>	<u>18</u>
Total		<u>272</u>	<u>258</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		278	(7)
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	5	<u>71</u>	<u>62</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>207</u>	<u>(69)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Andrés Zaldumbide  
Gerente General

  
Oswaldo Vásconez  
Contador

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

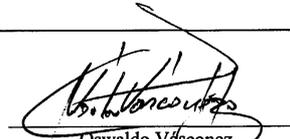
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Anticipos a Accionistas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005		4,524	14,170	4	(205)		18,493
Pérdida neta		—	—	—	(69)	—	(69)
Saldos al 31 de diciembre del 2006		4,524	14,170	4	(274)		18,424
Utilidad neta					207		207
Transferencia				21	(21)		
Ajustes de años anteriores	8				112		112
Anticipos a accionistas		—	—	—	—	(4,000)	(4,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2007		<u>4,524</u>	<u>14,170</u>	<u>25</u>	<u>24</u>	<u>(4,000)</u>	<u>14,743</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Econ. Andrés Zaldumbide  
Gerente General

  
Oswaldo Vásquez  
Contador

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	880	2,762
Pagado a proveedores	(622)	(646)
Intereses pagados	(38)	(12)
Intereses ganados	201	238
Participación a empleados		(10)
Impuesto a la renta	(48)	(29)
Otros ingresos, neto	<u>89</u>	<u>18</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>462</u>	<u>2,321</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(79)	(57)
Préstamos a compañías relacionadas (otras cuentas por cobrar)	741	(787)
Depósitos (recuperaciones) en inversiones temporales	3,483	(2,163)
Incremento de otros activos	<u>(54)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>4,091</u>	<u>(3,007)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones por pagar a bancos	(700)	700
Anticipos a accionistas	<u>(4,000)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(4,700)</u>	<u>700</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	(147)	14
Saldo al comienzo del año	<u>233</u>	<u>219</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><u>86</u></u>	<u><u>233</u></u>

(Continúa...)

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

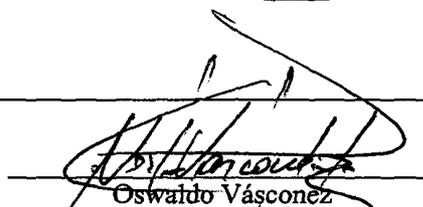
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (pérdida) neta	207	(69)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	155	112
Ajuste a propiedades y equipo	(14)	
Pérdida en transferencia de bienes realizables a accionistas		328
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar alquileres	(2)	(58)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	14	55
Bienes realizables	1,262	1,978
Intereses por cobrar	11	(14)
Anticipos de clientes	(1,196)	(51)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2	17
Participación a empleados		(10)
Impuesto a la renta	<u>23</u>	<u>33</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>462</u></b>	<b><u>2,321</u></b>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Compensación de la cuenta por pagar accionistas con la transferencia de bienes realizables	<u>—</u>	<u>1,100</u>
Apropiación de la pérdida por transferencia de bienes realizables a los accionistas	<u>—</u>	<u>328</u>
Transferencia de bienes realizables a propiedades y equipo	<u>223</u>	<u>2,711</u>
Transferencia de cuentas por cobrar a compañía relacionada de corto a largo plazo	<u>402</u>	<u>—</u>
Registro de ajuste en inventarios, de materiales de construcción no consumidos en años anteriores	<u>116</u>	<u>—</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Boon. Andrés Zaldumbide  
Gerente General

  
Oswaldo Vásconez  
Contador

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Amazonas S.A. está constituida en el Ecuador y tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La Compañía ha concluido la construcción de su proyecto inmobiliario denominado "Edificio Torres de Suites" en la ciudad de Quito y ha vendido la mayor parte de este inmueble, siendo en la actualidad su principal actividad el arrendamiento de las suites propias y la venta de las últimas suites disponibles.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Inversiones Temporales** - Representa inversiones a corto plazo altamente líquidos. Son registradas al costo de adquisición. Los intereses que devengan estas inversiones son registradas en resultados en función a la causación.

**Bienes Realizable** - Al costo, el cual no excede el valor de mercado. Los bienes realizables incluyen el costo de los honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio, 10 para muebles y enseres, maquinaria y equipos de oficina y 5 para vehículos y equipo de cómputo. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Provisión para Impuesto a la Renta** - Está constituida de acuerdo a disposiciones legales a las tasas del 15% y 25% y son registradas en los resultados del año.

**Participación a Empleados** - La Compañía no cuenta con empleados, en tal virtud no calcula de las utilidades de la Compañía el 15% de provisión para participación a empleados.

**Reclasificaciones** - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2006, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2007.

### 3. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Austrobank Overseas (Panamá) S.A., depósitos entre 30 y 90 días plazo (entre 90 y 120 días en el 2006) y generan entre el 5.75% y 6.75% de interés anual (6% y 6.25% en el 2006)	660	2,613
Banco General Rumíñahui S.A., depósito a 93 días plazo (entre 64 y 94 días en el 2006) y genera el 6.45% de interés anual (entre el 6% y 6.25% en el 2006)	520	2,050
Corporación CFC, depósitos a 30 días plazo renovables y generan el 7% de interés anual en el 2007 y 2006	<u>200</u>	<u>200</u>
Total	<u>1,380</u>	<u>4,863</u>

### 4. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS netos al comienzo del año	12,473	9,817
Adquisiciones	79	57
Transferencia de bienes realizables	223	2,711
Ajustes	14	
Depreciación	<u>(155)</u>	<u>(112)</u>
SalDOS netos al fin del año	<u>12,634</u>	<u>12,473</u>

### 5. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros	278	(7)
Amortización de pérdidas tributarias	(106)	(82)
Gastos no deducibles	<u>148</u>	<u>336</u>
Utilidad gravable	<u>320</u>	<u>247</u>
15% Impuesto a la renta cargado a resultados	14	
25% Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>57</u>	<u>62</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>71</u>	<u>62</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	33	10
Provisión del año	71	62
Pagos efectuados	<u>(48)</u>	<u>(39)</u>
Saldos al fin del año	<u>56</u>	<u>33</u>

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes, sin que dicha compensación exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuestos hasta la presente fecha no han sido revisadas por las autoridades tributarias. Por lo tanto están pendientes de revisión las declaraciones del 2004 al 2007.

***Precios de Transferencia*** - La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2007, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de octubre del año 2008. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubieran, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproxima a valores de plena competencia.

## 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

***Capital Social*** - El capital social autorizado consiste de 4,524,036 acciones de US\$1 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Anticipos a accionistas** - Corresponde a la entrega en efectivo de US\$4 millones a los accionistas de la Compañía en calidad de anticipos por la disminución de capital. La entrega de dichos anticipos fue autorizada por la Junta de Accionistas.

## **7. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados (Varias relacionadas)	<u>45</u>	<u>37</u>
Intereses ganados (Austrobank International)	<u>186</u>	<u>239</u>
Servicios pagados (AMAZONASHOT S.A.)	<u>87</u>	<u>64</u>
Anticipos a accionistas	<u>4,000</u>	<u>—</u>

## **8. AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES**

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía presenta ajustes en la cuenta de resultados acumulados por un total neto de US\$112 mil, relativos principalmente al registro de materiales de construcción que en años anteriores fueron contabilizados como parte del costo de ventas. El ajuste fue realizado con débito a otros activos y crédito a utilidades retenidas.

## **9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 14 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.