

4587.

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

Informes de auditoría y notas a los estados financieros
por los períodos terminados al 31 de diciembre
del 2005 y 2006



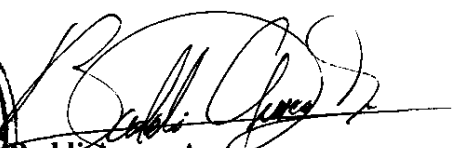
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros y las notas adjuntas son preparadas y responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros a esas fechas basadas en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias fueron efectuadas 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 que 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 incluidas 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 en su conjunto. Consideramos que nuestras auditorias proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



SC-RNAE No. 607
Agosto 31, 2007



Baddi Aurea A.
Auditor Externo Independiente
Registro # 0.17287

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Caja y Banco		1,020	1,309
Cuentas por cobrar	4	25,172	107,083
Gastos anticipados		<u> </u>	<u>922</u>
Total activo corriente		<u>26,192</u>	<u>109,314</u>
 PROPIEDADES, NETO:	 5		
Instalaciones		64,513	64,513
Muebles, enseres y equipos		100,424	105,650
Herramientas		<u>175</u>	<u>175</u>
Sub-total		165,112	170,338
Menos depreciación acumulada		<u>(63,383)</u>	<u>(50,347)</u>
Total Propiedades, neto		<u>101,729</u>	<u>119,991</u>
 OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS, NETO	 6	 <u>467,072</u>	 <u>3,755,809</u>
 TOTAL		 <u>594,993</u>	 <u>3,985,114</u>

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos por pagar	7		2,553,965
Cuentas por pagar	8	371,611	21,340
Gasto acumulado por pagar	9	<u> </u>	<u>171,437</u>
Total pasivos corrientes		<u>371,611</u>	<u>2,746,742</u>
 OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO			<u>37,577</u>
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		16,320	16,320
Aporte para futuro aumento de capital		145,307	499,124
Reservas		720,982	1,318,466
Déficit acumulado		(659,227)	(633,115)
Total Patrimonio de los accionistas		<u>223,382</u>	<u>1,200,795</u>
 TOTAL		<u>594,993</u>	<u>3,985,114</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U .S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESO OPERACIONAL			<u>168,581</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos administrativos y ventas		7,561	121,572
Depreciación de propiedades	5	18,262	117,902
Amortización de cargos diferidos	6		
Intereses financieros	7	<u> </u>	<u>42,114</u>
Total		<u>25,823</u>	<u>281,588</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO			<u>(20,714)</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(25,823)</u>	<u>(133,721)</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuro aumento de capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Déficit acumu- lado</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2005	16,320	43,173	1,318,466	(499,394)	878,565
Aportes de accionistas		455,951			455,951
Pérdida del ejercicio				(133,721)	(133,721)
Diciembre 31, 2005	16,320	499,124	1,318,466	(633,115)	1,200,795
Compensación de saldos		(353,817)	(597,484)		(951,301)
Pérdida del ejercicio				(25,823)	(25,823)
Otros ajustes				(289)	(289)
Diciembre 31, 2006	<u>16,320</u>	<u>145,307</u>	<u>720,982</u>	<u>(659,227)</u>	<u>223,382</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(25,823)	(133,721)
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto de actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	18,262	117,902
Amortización de cargos diferidos		
Otros ajustes		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	81,911	570,376
Gastos anticipados	922	8,900
Cuentas por pagar	350,271	30,499
Gastos acumulados	(171,437)	14,674
Total ajustes	<u>279,929</u>	<u>742,351</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	<u>254,106</u>	<u>608,630</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Aumento de activos fijos, neto		(1,629)
Aumentos de otros activos y cargos diferidos		(642,054)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(643,683)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución en documentos por pagar	(216,818)	(1,218)
(Disminución) aumento en otros pasivos a largo plazo	<u>(37,577)</u>	<u>37,577</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(254,395)</u>	<u>36,292</u>
CAJA Y BANCOS:		
Disminución (aumento) neto en efectivo y sus equivalentes durante el año	(289)	1,239
Comienzo del año	<u>1,309</u>	<u>70</u>
FIN DEL AÑO	<u>1,020</u>	<u>1,309</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

PREDIAL E INVERSIONISTA RUMICHACA S.A. fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Septiembre 13 del año 1969, y su actividad principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como; edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que el ingreso principal de la Compañía ha disminuido sustancialmente, y además como está demostrado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2006 y 2005, presentan déficit acumulado por \$659,227 y \$633,115; respectivamente. Además presenta capital de trabajo negativo debido a que los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en \$345,419 y \$2,637,428; respectivamente, considerando que en su mayoría son deudas con instituciones bancarias y proveedores. Según la Ley de Compañías del Ecuador, cuando las pérdidas alcanzan el 50% o más del capital más reservas, la Compañía se encuentra en causal de disolución y podría entrar en liquidación a no ser que sus accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La continuación de la Compañía como negocio en marcha dependerá de la inyección de capital de trabajo por parte de sus accionistas, de la posibilidad de generar fondos y contar con un patrimonio sólido que permitan cumplir con sus obligaciones y obtener un nivel adecuado de operaciones rentables.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, 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:

Propiedades – Al costo de adquisición, nota 5. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para instalaciones, muebles, enseres y equipos de oficina, y herramientas; y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

Otros Activos y Cargos Diferidos – Incluyen principalmente bienes inmuebles y muebles constituidos a través de un fideicomiso por los inversionistas de la compañía, los cuales se encuentran registrados al costo de adquisición, neto. Además, incluyen pérdida por diferencia en cambio registrada por ajustes en la actualización de pasivos en moneda extranjera provenientes de años anteriores e intereses financieros pendientes por amortizar. Los saldos de la pérdida cambiaria y los intereses financieros diferidos, están siendo amortizados durante 5 años, nota 6.

Ingresos Operacionales – Representan facturaciones por servicios de arriendos de bienes inmuebles, los cuales son contabilizados en resultados al momento de su realización.

Gastos Operacionales – Representan gastos de depreciación, amortización, gastos financieros, administrativos y ventas registrados con cargo a resultados al momento en que se incurren.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6
2004	2
2005	4
2006	3

4. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar, fueron como sigue:

	<u>...Diciembre 31...</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes		25,989
Intereses por cobrar		12,721
Impuestos, créditos tributarios	25,172	25,058
Otras	<u> </u>	<u>43,315</u>
Total	<u>25,172</u>	<u>107,083</u>

Clientes, representan saldos de facturaciones por servicios de arriendos principalmente de bienes inmuebles pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2005, los cuales fueron recuperados durante el año 2006.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	119,991	2,106,914
Adquisiciones		1,629
Transferencias de saldos, nota 6		(1,870,650)
Gasto por depreciación del año	<u>(18,262)</u>	<u>(117,902)</u>
Saldos al fin del año	<u>101,729</u>	<u>119,991</u>

Transferencias de saldos, representan el costo de adquisición, neto de edificios, terrenos y vehículos que fueron constituidos en el año 2005 a través de un fideicomiso cuyos beneficiarios son los mismos inversionistas de la compañía, quienes tienen los derechos fiduciarios sobre dichos bienes inmuebles y muebles.

6. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS, NETO

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Derechos fiduciarios	467,072	1,870,650
Otros activos y cargos diferidos, costo		1,027,100
Pérdida por diferencia en cambio		742,040
Intereses financieros por amortizar	<u> </u>	<u>116,019</u>
Total	<u>467,072</u>	<u>3,755,809</u>

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, derechos fiduciarios representan bienes inmuebles y muebles registrados al costo neto de adquisición; conformado por casas, terrenos y vehículos constituidos en un fideicomiso, cuyo objetivo es de incrementar el costo comercial del negocio mediante avalúo comercial.

Durante los años 2006 y 2005, la pérdida por diferencia en cambio, otros cargos diferidos e intereses financieros, no fueron amortizados con cargo a resultados.

Los movimientos de otros activos y cargos diferidos, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	3,755,809	1,243,105
Adiciones		642,054
Transferencias de saldos, nota 5		1,870,650
Compensación de saldos	(3,288,737)	
Gasto por amortización		
Saldos al fin del año	<u>467,072</u>	<u>3,755,809</u>

En el año 2006, se registró la compensación del saldo de Otros activos y Cargos diferidos, neto por \$3,288,737; con cuentas patrimoniales Reserva de Capital en \$597,484; Aportes para futuro aumento de capital en \$353,817; y con pasivos en \$2,337,436; respectivamente. A la fecha del presente informe se encuentra pendiente de elaboración el acta de junta general de accionistas para documentar dicha compensación.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de documentos por pagar representan préstamos concedidos por instituciones bancarias del exterior a una tasa de interés promedio del 5% anual con vencimiento a un año plazo. En el año 2006, el saldo de este pasivo en \$2,337,436; se compensó con el saldo de Otros activos y cargos diferidos, nota 6.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el saldo de cuentas por pagar representan facturaciones registradas por servicios recibidos de proveedores, las mismas que fueron canceladas parcialmente posterior a esas fechas. Estos saldos no devengan intereses ni tienen plazo de vencimiento establecido.

9. GASTO ACUMULADO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005, el saldo de esta cuenta representa registro de la provisión de los intereses financieros incurridos por préstamos concedidos por instituciones bancarias del exterior, los cuales fueron cancelados durante el año 2006.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno, el proceso de fiscalización por las declaraciones de impuestos presentadas desde 1996 hasta 2003 ha prescrito, por parte de las autoridades fiscales y se encuentran abiertas para su revisión las correspondientes a los años del 2004 al 2006, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el capital social está constituido por 16,320 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reservas – Las reservas se encuentran conformadas como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)	
Reserva de Capital	720,043	1,317,527
Reserva Facultativa	855	855
Reserva Legal	<u>84</u>	<u>84</u>
Total	<u>720,982</u>	<u>1,318,466</u>

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas reservas por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta en el año 2000, con ocasión de la aplicación de la NEC 17, dolarización de los estados financieros. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. En el año 2006, la Compañía compensó otros activos y cargos diferidos con el saldo de la Reserva de Capital en \$597,484. A la fecha del presente informe se encuentra pendiente de elaboración el acta de junta general de accionistas para documentar dicha resolución.

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual 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 o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva Facultativa - Incluye una apropiación de la utilidad anual para su constitución mediante resolución de la junta general de accionistas de la Compañía ó lineamientos efectuados por estatutos de la misma. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado ó utilizado para cubrir pérdidas y para cubrir contingencias.

Aportes para Futuro Aumento de Capital – Representan aportes recibidos en años anteriores de los accionistas. En el año 2005, la compañía registró como aportes \$455,951. La capitalización de dichos aportes se encuentran en trámite legal.

En el año 2006, la Compañía compensó otros activos y cargos diferidos con el saldo de Aportes para futuro aumento de capital en \$353,817. A la fecha del presente informe se encuentra pendiente de elaboración del acta de junta general de accionistas para documentar dicha resolución.

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (agosto 31, 2007), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición; excepto por el proceso de liquidación de la compañía, el cual actualmente se encuentra en trámite legal.
