

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujo de Fondos

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

USD. Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, Abril 27 de 2007

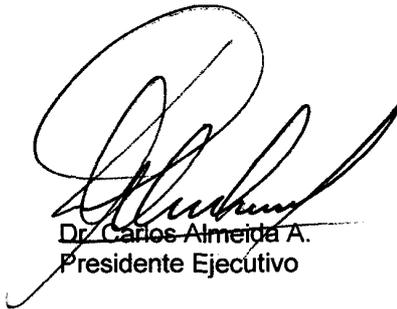
A los miembros del Directorio y
Accionistas de

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Nuevo Mundo S.A., al 31 de diciembre del 2006 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Fondos 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 los mismos, basado en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, basándonos en pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes 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 expresar un criterio.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre del 2006 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

4. En los últimos años las condiciones económicas del país se han mantenido casi estables, debido al sistema de dolarización implantado, y a la prioridad de reducir los índices de inflación, la misma que se disminuyó a 6.1% para diciembre de 2003, una baja al 1,95% como inflación anual para el año 2004, y índice anual del 4.36% para el año 2005, disminuyendo al 2.87% a Diciembre 2006. Por tanto la inflación tiende a estabilizarse por las condiciones económicas internas y externas, que se proyectan para el año 2007.

Almeida & Asociados
Auditores y Asesores, Cía. Ltda.
No. de registro en la Superintendencia
de Compañías No. 166



Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo



Econ. CPA. Héctor Amable Castro R.
Registro Nacional No. 5969

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2006	2005	PASIVO Y PATRIMONIO	2006	2005
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	388.067,56	798.663,11	Cuentas por pagar	600.938,24	704.861,79
Inversiones	799,00	-	Intereses por pagar	1.050.971,99	930.334,81
Documentos y cuentas por cobrar	6.454.855,07	7.058.945,11	Obligaciones con IESS y empleados	9.024,03	6.521,23
Otras Cuentas por Cobrar	2.189.071,08	-	Impuestos por pagar (Retenciones)	9.434,29	7.524,28
Credito fiscal a favor IVA	22.244,95	374.125,38	Participación 15%Trabajadores	44.810,63	-
Credito Tributario a Favor Imp.Renta años anteriores	397.303,84	296.284,06	Impuesto a la Renta por Pagar	145.046,86	77.795,99
Credito Tributario a Favor Imp.Renta Presente Ejercicio	192.780,00	178.815,84	Total Pasivo Corriente	1.860.226,04	1.727.038,10
Total del activo corriente	9.645.121,50	8.706.833,50	PASIVO A LARGO PLAZO		
ACTIVO FIJO	17.658.245,11	17.570.901,11	Obligaciones financieras	19.336.867,38	19.499.705,45
Depreciación Acumulada	(3.406.995,54)	(2.385.415,16)	Ingresos diferidos	-	18.261,89
Activo Fijo Neto	14.251.249,57	15.185.485,95	Total pasivo a largo plazo	19.336.867,38	19.517.967,34
Activo Diferido	312.243,23	211.807,04	Total Pasivo	21.197.093,42	21.245.005,44
Amortización Acumulada	(232.910,16)	(181.594,31)	PATRIMONIO	2.778.610,72	2.747.526,74
Activo Diferido Neto	79.333,07	30.212,73	(ver estado adjunto)		
Total Activo	23.975.704,14	23.922.532,18	Total Pasivo y Patrimonio	23.975.704,14	23.992.532,18

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Detalle	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos		
Concesiones	6.219.420,90	6.387.729,13
	<u>6.219.420,90</u>	<u>6.387.729,13</u>
Gastos Operacionales		
Seguridad	9.234,68	11.584,33
Mantenimiento, limpieza	353.071,38	73.391,60
Publicidad	370.436,70	827.931,65
Servicios de personal	745.927,85	837.458,31
Gastos administración	532.358,62	609.098,85
Gastos generales	547.885,38	703.351,44
Depreciaciones	1.029.370,80	1.010.171,02
Otros Egresos	147.605,68	-
Total gastos :	3.735.891,09	4.072.987,20
Utilidad operacional	2.483.529,81	2.314.741,93
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	2.661.845,18	2.404.194,78
Rendimientos Financieros	(869,84)	(239,73)
Otros ingresos	(476.183,06)	(29.410,05)
Otros gastos	-	-
Sub-total	<u>2.184.792,28</u>	<u>2.374.545,00</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio contable	298.737,53	(59.803,07)
Gastos no deducibles	326.260,54	370.987,02
15% Participación trabajadores	44.810,63	-
Impuesto a la renta causado	<u>145.046,86</u>	<u>77.795,99</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>108.880,04</u>	<u>(59.803,07)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva de capital	Reservas: legal y facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2003	8.000,00	2.317.116,47	-	688.980,68	3.014.097,15
Ajuste años anteriores	-	-	-	(346.754,57)	(346.754,57)
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	139.987,23	139.987,23
Saldo al 31 de diciembre de 2004	8.000,00	2.317.116,47	-	482.213,34	2.807.329,81
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	(59.803,07)	(59.803,07)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	8.000,00	2.317.116,47	-	422.410,27	2.747.526,74
Ajuste años anteriores	-	-	-	(77.796,06)	(77.796,06)
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	298.737,53	298.737,53
Participación Trabajadores	-	-	-	(44.810,63)	(44.810,63)
Impuesto a la Renta	-	-	-	(145.046,86)	(145.046,86)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	8.000,00	2.317.116,47	-	453.494,25	2.778.610,72

(1) El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal de USD.10,00 cada una
Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado dólares estadounidenses)**

Descripción	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	108.880,04	(59.803,07)
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:	(7.796,06)	-
Depreciaciones y Amortizaciones:	1.021.580,38	1.010.171,02
	<u>1.122.664,36</u>	<u>950.367,95</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	604.090,04	(3.208.838,25)
Otras cuentas por cobrar	(2.189.071,08)	-
Crédito Fiscal IVA	351.880,43	127.347,93
Cuentas por pagar	(103.923,55)	311.828,06
Documentos por pagar intereses	120.637,18	(823.034,20)
Obligación IESS y empleados	2.502,80	(368,37)
Crédito Fiscal a favor IVA y Renta	(114.983,94)	-
Otras cuentas por pagar	113.971,51	(499.805,15)
	<u>(1.214.896,61)</u>	<u>(4.092.869,98)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	<u>(92.232,25)</u>	<u>(3.142.502,03)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(799,00)	-
Incremento de Cargos diferidos	(87.344,00)	(220.463,58)
	<u>(49.120,34)</u>	<u>5.595,73</u>
	<u>(137.263,34)</u>	<u>(214.867,85)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	(162.838,07)	3.960.710,06
Ingresos diferidos	(18.261,89)	(7.069,20)
	<u>(181.099,96)</u>	<u>3.953.640,86</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos	<u>(410.595,55)</u>	<u>596.270,98</u>
Efectivo a principio de año	<u>798.663,11</u>	<u>202.392,13</u>
Efectivo al fin del año	<u>388.067,56</u>	<u>798.663,11</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2006**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 16 de mayo de 1995 con el objeto de dedicarse a la compra, venta, arrendamiento, administración y negociación de toda clase de bienes inmuebles, para lo cual podrá promover toda clase de proyectos inmobiliarios y asociarse con otras personas naturales o jurídicas.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para propiedad planta y equipos, otros activos y patrimonio, de acuerdo a procedimientos de ajuste establecidas en la NEC 17.

b. Ingresos y gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado

c. Propiedades planta y equipos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y, el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos, se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar los activos durante su vida útil estimada.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**
(continuación)

d. Cargos diferidos y otros activos

Corresponden a Gastos preoperacionales, que se amortizan por el método de línea recta. Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según el caso, menos la respectiva amortización acumulada, para el presente ejercicio (2006), el saldo por este concepto corresponde a seguros anticipados.

e. Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores, de acuerdo con la legislación laboral vigente.

f. Provisión para impuesto a la renta

Para el ejercicio económico de 2006, el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades gravables sujetas a capitalización.

g. Jubilación patronal

La compañía no constituyó una provisión para este rubro por cuanto no tiene el personal que cumpla dicho requerimiento.

h. Reserva de capital

Esta cuenta incluida en el Patrimonio registra la contrapartida de los ajustes por corrección de brecha 1 entre inflación y devaluación de las cuentas de Activos, Pasivos no monetarios y del Patrimonio; que se imputaron inicialmente a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión Monetaria, a la cuenta Reserva de Capital.

NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Clientes	120.308,70	90.790,18
Cuentas y Documentos por Cobrar	6.335.923,97	(118.931,10)
Crédito tributario a favor empresa (IVA)	22.244,95	374.125,38
Crédito tributario a favor empresa (I.RENTA) años anteriores	397.303,84	296.284,06
Crédito tributario a favor empresa (I.RENTA) presente ejercicio	192.780,00	178.815,84
Anticipo Proveedores	1.540.301,40	4.067.473,89
Depósitos en garantía	19.763,24	-
Otras Cuentas x Cobrar	629.006,44	2.900.681,04
Total al 31 de diciembre	<u>9.257.632,54</u>	<u>7.789.239,29</u>

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2006
comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Terrenos	87.124,00	87.124,00	-
Edificios	14.910.414,46	14.910.414,46	5%
Maquinaria y Equipo	2.272.092,12	2.236.595,01	10%
Muebles y Equipo.Oficina	36.184,26	31.941,27	10%
Mobiliario Centro comercial	152.516,77	131.976,59	10%
Equipo Computación	18.992,00	10.246,42	33%
Otros Activos Fijos	2.669,56	2.669,56	10%
Equipo de Comunicación	71.537,35	68.388,85	10%
Vehículos	106.714,59	91.544,95	20%
	<u>17.658.245,11</u>	<u>17.570.901,11</u>	
Menos Amortización Acumulada	(3.406.995,54)	(2.385.415,16)	
Total al 31 de diciembre	<u>14.251.249,57</u>	<u>15.185.485,95</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	15.185.485,95	15.975.193,39
Disminuciones / Adiciones netas	(934.236,38)	(789.707,44)
Saldos final al 31 de diciembre	<u>14.251.249,57</u>	<u>15.185.485,95</u>

NOTA 5 – ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Seguros anticipados		
Seguros anticipados	312.243,23	211.807,04
Amortización Seguros Anticipados	(232.910,16)	(181.594,31)
Total al 31 de diciembre	<u>79.333,07</u>	<u>30.212,73</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proveedores	102.447,25	87.820,50
Intereses por pagar (1)	1.050.971,99	930.334,81
Impuestos por Pagar(retenciones fuente)	9.434,29	7.524,28
Obligaciones IESS	8.744,39	6.521,23
Obligaciones con empleados	279,64	-
Impuesto a la Renta por Pagar	145.046,86	77.795,99
Participación 15% trabajadores	44.810,63	20.998,08
Garantías y anticipos	12.122,66	32.798,92
Otras Cuentas por Pagar	486.368,33	563.244,29
Total al 31 de diciembre	1.860.226,04	1.727.038,10

(1) Ver detalle en Nota 7.

NOTA 7 - INTERESES FINANCIEROS POR PAGAR EXTERIOR

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Intereses por pagar Aldema Investment	1,050,971.99	930,334.81
Total al 31 de diciembre	1,050,971.99	930,334.81

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	Tasa %	<u>2005</u>
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)	19,336,867.38	15%	19,336,867.38
Intereses por pagar L.plazo	-		162,838.07
Totales	19,336,867.38		19,499,705.45

(1) Corresponde a obligaciones a favor de :
Aldema Investment Corporation.

- USD.499.993,50 con plazo de 900 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en noviembre del año 2003.
- USD.500.000.00 con plazo de 721 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en noviembre del año 2003.
- USD.2.537.612.22 con plazo de 702 días, pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en diciembre del año 2003.

- d) USD. 2.000.000.00 préstamo inicial de Abril 2002, con vencimiento en Octubre 2012, con el Interés del 15% anual.
- e) USD. 4.000.000.00 préstamo inicial de Mayo 2002, con vencimiento en Mayo 2012, con el Interés del 15% anual.
- f) USD. 1.000.000.00 préstamo inicial de Septiembre 2002, con vencimiento en Septiembre 2012, con el Interés del 15% anual.
- g) USD. 500.000.00 préstamo inicial de Diciembre 2002, con vencimiento en Diciembre 2012, con el Interés del 15% anual.
- h) USD. 999.997.00 préstamo inicial de Febrero 2003, con vencimiento en Febrero 2013, con el Interés del 15% anual.
- i) USD. 500.000.00 préstamo inicial de Julio 2003, con vencimiento en Julio 2013, con el Interés del 15% anual.
- j) USD. 750.000.00 préstamo inicial de Diciembre 2003, con vencimiento en Diciembre 2013, con el Interés del 15% anual.
- k) USD. 1.000.000.00 préstamo inicial de Septiembre 10 de 2004, con vencimiento en Septiembre 2014, con el Interés del 10.16% anual.
Préstamo registrado el 16 de septiembre de 2004 en el Banco Central.
- l) USD. 700.000.00 préstamo inicial de Septiembre 17 de 2004, con vencimiento en Septiembre 2014, con el Interés del 10.16% anual.
Préstamo registrado el 27 de septiembre de 2004 en el Banco Central.
- m) USD. 1.750.000.00 préstamo inicial de Junio 2005, con vencimiento en Junio del 2015, con el Interés del 15% anual.
- n) USD. 1.700.000.00 préstamo inicial de Noviembre 2005, con vencimiento en Noviembre del 2015, con el Interés del 9.26% anual.
- o) USD. 899.264.66 préstamo inicial del 28 Diciembre 2005, con vencimiento en Diciembre 28 del 2015, con el Interés del 7.77% anual.

NOTA 9 - INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos preoperacionales	-	25.331,09
Amortización Ingresos Preoperacionales	-	(7.069,20)
Total al 31 de diciembre	-	18.261,89

NOTA 10 - COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Los siguientes son los saldos de cuentas por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas:

CUENTAS	Detalle	2006	2005
RELACIONADAS			
Boyar SA		2.697.923,97	-
Dellair Services		3.638.000,00	-
Total al 31 de diciembre		<u>6.335.923,97</u>	<u>-</u>
CUENTAS POR PAGAR			
Compañías relacionadas			
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.		456.249,89	466.412,94
Total al 31 de diciembre		<u>456.249,89</u>	<u>466.412,94</u>

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2006 es el de USD. 8.000 (OCHO MIL DOLARES), dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD.10,00 cada una, según escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos celebrada el 8 de Enero de 2003, ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 03.Q.IJ 2444 DE Julio de 2003.

NOTA 12 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe reservar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Reforma Tributaria, publicada en el Registro Oficial No. 325 de 14 de mayo de 2001, reformativo del Art. 38 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que las sociedades que reinviertan las utilidades que obtengan podrán beneficiarse con una reducción del 10% en la tarifa del Impuesto a la Renta, siempre que efectúe el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión del presente informe no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran ser revelados.