

67018

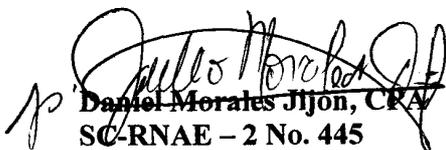
Guayaquil, 9 de Mayo, 2007

Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Adjunto, sírvanse encontrar el Informe del Auditor Independiente, respecto de los estados financieros de INMOBETA S.A. al 31 de diciembre del 2006. El expediente de la empresa es el Número 67018-92

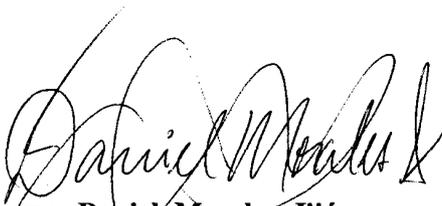
Atentamente,


Daniel Morales Jijón, CPA
SC-RNAE - 2 No. 445



File

1. He auditado el balance general adjunto de **INMOBETA S. A.** al 31 de Diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el periodo cortado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi 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. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBETA S.A** al 31 de diciembre del 2006, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El País continúa inmerso en un estancamiento social y económico, debido principalmente a la inestabilidad y falta de consensos políticos para buscar un proyecto de reforma estructural a la Constitución Política del Estado, para ambientarla a las actuales realidades del país y reorientarla positivamente hacia el desarrollo del país. A la presente fecha está pendiente la resolución final para la posible instalación de una Asamblea Constituyente, con poderes omnímodos con miras a lograr el efecto ya mencionado. Este asunto de trascendental importancia, lejos de tranquilizar a los diferentes sectores productivos, no ha permitido dar un ambiente de estabilidad o reglas de juego esperadas en el mediano y largo plazo, lo cual hace que los flujos de capital se muevan muy lentamente, debido a lo cauto del comportamiento gerencial promedio al evaluar el retorno esperado de cada inversión u operación de financiamiento. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



EPA. **Daniel Morales Jijón**
SC-RNAE - 2 No. 445
Abril 20, 2007



INMOBETA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVO

Activo Corriente

CAJA Y BANCOS	30.389
CUENTAS POR COBRAR (Nota 3)	256.195
INVENTARIOS (Nota 4)	5.716.349
OTROS ACTIVOS CORRIENTES (Nota 5)	76.448
	6.079.381

TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE

ACTIVOS FIJOS, NETO (Nota 6)	44.801
CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)	3.266.680
	3.311.481

TOTAL DE ACTIVO FIJO, NETO

TOTAL ACTIVO	9.390.862
---------------------	------------------

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente

DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota 9)	3.509.476
CUENTAS POR PAGAR (Nota 8)	5.827.400
	9.336.876

TOTAL PASIVO CORRIENTE

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	34.104
	9.370.980

TOTAL PASIVO

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	7.200
CAPITAL ADICIONAL (Nota 12)	101.773
RESERVA LEGAL	3.600
RESULTADOS ACUMULADOS	-21.116
PERDIDA DEL EJERCICIO	-71.575
	19.882

TOTAL PATRIMONIO

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	9.390.862
----------------------------------	------------------

Ver notas a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL PERIODO DE 12 MESES, TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

DEL 2006

INGRESOS

BODEGAS y LOCALES COMERCIALES	510.387
OTROS INGRESOS, principalmente desistimiento de contratos	<u>52.157</u>
Total de Ingresos	<u>562.544</u>

EGRESOS:

COSTOS y GASTOS DE OPERACIONALES	-582.919
GASTOS DE VENTAS	-6.631
GASTOS FINANCIEROS	<u>-44.569</u>
Total costos y gastos	<u>-634.119</u>
PERDIDA BRUTA	<u><u>-71.575</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Acciones Comunes	Capital Adicional	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2005	7.200	101.773	3.600	-21.116		91.457
Pérdida del ejercicio 2006					-71.575	
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2006	7.200	101.773	3.600	-21.116	-71.575	19.882

Ver notas a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes (ventas, alquileres y otros ingresos realizados)	748.128
Efectivo neto, recibido de promitentes compradores, por ventas no realizadas	248.300
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-359.620
Efectivo neto, por gastos asignables a ventas por realizarse	-463.997
Intereses pagados	<u>-44.569</u>

Efectivo provisto de actividades de operación **128.242**

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Adiciones en Activos Fijos -2.435

Efectivo utilizado en actividades de inversión **-2.435**

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Pagos por préstamos externos -150.000

Efectivo utilizado en actividades de financiación **-150.000**

Disminución neta de caja **-24.193**

Saldo de caja al Inicio del año **54.582**

Saldo de caja al final del año **30.389**

Ver notas a los estados financieros

INMOBETA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo provisto de actividades de operación

Pérdida Neta del Ejercicio	-71.575
Gastos que no representan desembolso de efectivo al 31/12/2006:	
Depreciación	<u>27.248</u>
	-44.327
Cambios en activos y pasivos:	
Aumento en Cuentas por Cobrar	185.584
Disminución Inventarios	264.282
Disminución neta de Cargos Diferidos	-463.997
Aumento en otros activos	-61.600
Aumento en Cuentas por Pagar	<u>248.300</u>
Efectivo provisto de actividades de operación	<u><u>128.242</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 1.- Operación y Objetivos de la Compañía.-

La compañía INMOBETA S.A. fue constituida el 31 de julio del 1992, y su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior alquiler o venta.

La compañía fue calificada como Contribuyente Especial, por parte del Servicio de Rentas Internas, mediante notificación del 9 de diciembre de 1996.

Durante el año 2006, como en los últimos tres periodos fiscales, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada en la mayoría de los sectores productivos, exceptuando aquellos de servicios, financieros y ciertas industrias de productos de consumo masivo. Además, las diferentes situaciones políticas y sociales vividas en el año reportado generaron un ambiente de incertidumbre en inversionistas locales y extranjeros, lo cual acentuó la deficiente circulación de capitales.

Por lo citado en el párrafo precedente, la compañía pudo cumplir solo en parte sus metas empresariales de negociación de bodegas y locales comerciales.

Nota 2.- Principales Políticas de Contabilidad.-

Base de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, sobre la base del esquema monetario de dolarización vigente desde el año 2000, y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Principios de Contabilidad Ecuatorianos

A partir del año 2000 se aplican en el Ecuador los principios de contabilidad generalmente aceptados conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).

Las NEC's son preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, siempre con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's, para corresponder a la unificación de criterios en la aplicación de políticas y prácticas contables en el mundo.

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Dichos principios contables son además aprobados de manera interinstitucional tanto por el Servicio de Rentas Internas como por la Superintendencia de Compañías, entidad esta última es la encargada del control y vigilancia de la aplicación de tales principios.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>% Depreciación</u>
Instalaciones, Muebles y Enseres, Equipos Oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33%

Nota 3.- Cuentas por Cobrar:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Cuentas por Cobrar, Partes Relacionadas:	
Accionistas	144,811
Parque Comercial California Parcalifornia S.A.	49,080
Anticipo a Proveedores	61,904
Otros	<u>400</u>
Total	<u>256,195</u>

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 4.- Inventarios:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Edificio	207,534
Restaurantes	90,702
Centros Comerciales	2,329,079
Bodegas	<u>3,089,034</u>
Total	<u>5,716,349</u>

Estos inventarios lo constituyen el Parque Comercial "California 1", ubicado en el kilómetro 11,5 de la vía a Daule en la ciudad de Guayaquil.

Los inventarios están registrados al costo el que no excede al valor de mercado. El costo del inventario fue determinado por el sistema de avance de obra, en función al planillaje y toda otra documentación sustentatoria pertinente. Los inventarios sirven de garantía al préstamo del exterior. (Ver Nota 9)

Nota 5.- Otros Activos Corrientes:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Gastos pagados por anticipado	58,032
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta	15,257
Otros	<u>3,159</u>
Total	<u>76,448</u>

Nota 6.- Activos Fijos: El movimiento de este rubro es como sigue:

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

	<u>Saldo</u> <u>al 01/01/06</u>	<u>Adiciones/Bajas</u> <u>(neto)</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31/12/06</u>
	< Expresado en dólares >		
Costo:			
Vehículos	94,477		94,477
Muebles y Enseres	21,026		21,026
Instalaciones	91,929		91,929
Equipos de Computación	<u>5,837</u>	<u>2,435</u>	<u>8,272</u>
	213,269	2,435	215,704
Menos:			
Depreciación Acumulada	<u>143,654</u>	<u>27,249</u>	<u>170,903</u>
Total Activos Fijos, neto	<u>69,615</u>	<u>24,814</u>	<u>44,801</u>

Nota 7.- Cargos Diferidos:

Estos Cargos Diferidos están asociados directamente con los Créditos Diferidos (Cuentas por Pagar, corto plazo, ver Nota 8). Se cargan a resultados en cuanto el promitente comprador concluye todos los pagos acordados y se formaliza la venta vía Escritura Pública de Transferencia de Dominio.

Nota 8.- Cuentas por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Créditos Diferidos	4,786,247 (1)
Compañía Relacionada:	
Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A.	1,035,121 (2)
Proveedores Locales	2,642
I.V.A. cobrado en ventas a clientes	2,941
Otros	<u>449</u>
Total	<u>5,827,400</u>

(1) = Valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra-venta de bodegas, locales comerciales, o parqueos. La disponibilidad de estos valores está dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción, a cualquier fecha. Ver Nota 7.

INMOBETA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

(2) = La cuenta por paga Ceibo Capital Limited Ceibcapital S.A., representa un préstamo otorgado por esa empresa para propósitos de flujo de efectivo operacional; es exigible de manera inmediata, en función de la capacidad de pagos que Inmobeta S.A. genere en el corto plazo. Esta transacción no genera intereses.

Nota 9.- Documentos por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2006, representa deudas contraídas con una entidad financiera del exterior, y están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador. Dichas deudas devengaron intereses que fluctuaron entre el 12% y 13.5% anual, en función de las renegociaciones efectuadas durante el año. Estos préstamos están garantizados con Inventarios.

Nota 10.- Pasivo a Largo Plazo:

Representa principalmente depósitos en garantía recibidos de clientes, los cuales fueron pactados en contratos de arrendamiento, y podrían ser utilizados para cubrir daños en la estructura de los locales arrendados así como eventuales atrasos en cánones de arrendamiento impagos.

Nota 11.- Impuesto a la Renta y Situación Fiscal:

La compañía ha cumplido, en todos los aspectos importantes, con las disposiciones tributarias vigentes en el periodo reportado. Refiérase además al Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias emitido por separado por parte del Auditor Independiente al 31 de diciembre del 2006.

Nota 12.- Capital Adicional:

Incluye los saldos de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, que según disposiciones legales vigentes, deben revelarse como parte de esta cuenta patrimonial.

Nota 13.- Hechos subsecuentes:

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión del informe del Auditor Independiente adjunto (20 de Abril del 2007), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.
