

# Deloitte.

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcán 803  
Telf: (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Continmobiliaria S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Continmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Continmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marzo 17, 2006  
Registro No. 019

Rodolfo Jativa  
Licencia No.15238

**CONTINMOBILIARIA S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		63	95
Cuentas por cobrar	4	32	177
Bienes realizables	5		30
Otras cuentas por cobrar		<u>37</u>	<u>2</u>
Total activos corrientes		<u>132</u>	<u>304</u>
<b>PROPIEDADES:</b>			
	6		
Terreno		260	260
Edificio		<u>52</u>	<u>52</u>
Total		312	312
Menos depreciación acumulada		<u>40</u>	<u>38</u>
Total Propiedades		<u>272</u>	<u>274</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>404</b></u>	<u><b>578</b></u>

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiros bancarios			53
Impuesto a la renta	7		90
Otras cuentas por pagar		<u>1</u>	<u>64</u>
Total pasivos corrientes		<u>1</u>	<u>207</u>
<b>PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL</b>		<u>6</u>	<u>6</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	8		
Capital social		4	4
Reserva de capital		29	29
Reserva legal		6	6
Utilidades retenidas		<u>358</u>	<u>326</u>
Patrimonio de los Accionistas		<u>397</u>	<u>365</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>404</b></u>	<u><b>578</b></u>

Ver notas a los estados financieros

**CONTINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
INGRESOS:			
Venta de inmuebles		35	1,910
Ingresos por arrendamiento	9	<u>120</u>	<u>120</u>
Total		155	2,030
COSTO DE VENTAS		<u>29</u>	<u>1,551</u>
MARGEN BRUTO		126	479
GASTOS OPERACIONALES		<u>64</u>	<u>115</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>62</u>	<u>364</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Ingresos financieros		(3)	
Otros gastos, neto		<u>23</u>	<u>—</u>
Total		<u>20</u>	<u>—</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		42	364
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>10</u>	<u>95</u>
UTILIDAD NETA		<u>32</u>	<u>269</u>

Ver notas a los estados financieros

**CONTINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	4	29	3	60	96
Utilidad neta				269	269
Transferencia	—	—	3	(3)	—
Saldos al 31 de diciembre del 2004	4	29	6	326	365
Utilidad neta	—	—	—	32	32
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>4</u>	<u>29</u>	<u>6</u>	<u>358</u>	<u>397</u>

Ver notas a los estados financieros

**CONTINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	300	834
Pagado a proveedores	(159)	(73)
Impuesto a la renta	(100)	(10)
Otros gastos, neto	<u>(20)</u>	<u>      </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>21</u>	<u>751</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones por pagar y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(53)</u>	<u>(714)</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neta durante el año	(32)	37
Comienzo del año	<u>95</u>	<u>58</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>63</u>	<u>95</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	32	269
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	2	3
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	145	(161)
Bienes realizables	30	1,527
Otros gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(35)	(1)
Otras cuentas por pagar	(63)	64
Anticipos de clientes		(1,035)
Impuesto a la renta	<u>(90)</u>	<u>85</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>21</u>	<u>751</u>

Ver notas a los estados financieros

## **CONTINMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

---

#### **1. OPERACIONES**

Continmobiliaria está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la administración, edificación y construcción de bienes inmuebles, además del arrendamiento de sus propiedades.

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

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. 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:

**Caja y sus Equivalentes** - Representa los saldos en bancos.

**Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de los inmuebles.

**Valuación de Propiedades** - Al costo de adquisición. 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.

**Bienes Realizables** - Al costo de adquisición. Los bienes realizables incluyen el costo de los honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra.

**Impuesto a la Renta** - Se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Nota 7).

#### **3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9
2003	6
2004	2
2005	4

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Clientes	22	157
Compañía relacionada	<u>10</u>	<u>20</u>
Total	<u>32</u>	<u>177</u>

Clientes - Representa el saldo por cobrar de las ventas de viviendas del proyecto inmobiliario Balcones del Recreo.

#### 5. BIENES REALIZABLES

Durante el año 2005, la Compañía vendió la última vivienda construida en el proyecto inmobiliario denominado Balcones del Recreo (54 viviendas en el 2004).

#### 6. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	274	277
Depreciación	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>272</u>	<u>274</u>

Representa terrenos e inmuebles que se encuentran en arrendamiento a Automotores Continental (Compañía relacionada).

## 7. 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 según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	43	364
Amortización de pérdidas tributarias	(6)	
Gastos no deducibles	<u>5</u>	<u>16</u>
Utilidad gravable	<u>42</u>	<u>380</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>10</u>	<u>95</u>

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	90	5
Provisión del año	10	95
Pagos efectuados	<u>(100)</u>	<u>(10)</u>
Saldos al fin del año	<u>—</u>	<u>90</u>

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 110,000 de acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

**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.

## 9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2005 y 2004, se desglosan como sigue:

	<u>2005</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2004</u>
Ingresos por arriendos	<u>120</u>	<u>120</u>

## 10. COMPROMISOS

La Compañía mantiene dos contratos de arrendamiento con Automotores Continental S.A., conforme se describe a continuación:

- **Contrato de Arrendamiento Instalaciones Matriz** - Corresponde al contrato de arrendamiento de los terrenos e instalaciones ubicados en la Av. 10 de Agosto, cuyo plazo es de diez años a partir del 1 de enero del 2003.
- **Contrato de Arrendamiento Instalaciones Sucursal del Sur** - Corresponde al contrato de arrendamiento del terreno e instalaciones ubicados en la Av. Pedro Vicente Maldonado y Teodoro Gómez de la Torre, cuyo plazo es de diez años a partir del 1 de enero del 2003.

## 11. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 17 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---