

# Deloitte.

85537

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Inmobiliaria Chiviquí S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Chiviquí 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 Inmobiliaria Chiviquí 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.

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 como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Inmobiliaria Chiviquí S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

  
Enero 20, 2006  
Registro No. 019

  
Basem Badier  
Licencia No. 1139

Member  
Deloitte

## **INMOBILIARIA CHIVIQUI 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		107	29
Cuentas por cobrar comerciales	4	176	152
Bienes realizables e inventarios		10	15
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>31</u>	<u>30</u>
Total activos corrientes		<u>324</u>	<u>226</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
	5		
Terreno		364	364
Edificaciones		28	28
Maquinaria		113	113
Otros		9	9
Menos depreciaciones		<u>(25)</u>	<u>(10)</u>
Total propiedades, planta y equipo		<u>489</u>	<u>504</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
		<u>11</u>	<u>—</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>824</u></b>	<b><u>730</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar		73	
Obligaciones por pagar	7	120	160
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>33</u>	<u>17</u>
Total pasivos corrientes		<u>226</u>	<u>177</u>
<b>PROVISION PARA JUBILACION</b>			
		<u>1</u>	<u>—</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	8		
Capital social		652	652
Reserva de capital		2	2
Reserva legal		1	1
Déficit acumulado		<u>(58)</u>	<u>(102)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>597</u>	<u>553</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>824</u></b>	<b><u>730</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CHIVIQUI 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>Nota</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
VENTAS NETAS		1,368	726
COSTO DE VENTAS		<u>1,036</u>	<u>612</u>
MARGEN BRUTO EN VENTAS		332	114
GASTOS OPERACIONALES		<u>268</u>	<u>57</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		64	57
OTROS INGRESOS		<u>7</u>	<u>—</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>71</u>	<u>57</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores		9	
Impuesto a la renta	6	<u>18</u>	<u>11</u>
Total		<u>27</u>	<u>11</u>
UTILIDAD NETA		<u>44</u>	<u>46</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CHIVIQUI 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>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	613	2		(108)	507
Utilidad neta				46	46
Transferencia			5	(5)	
Capitalización	<u>39</u>	—	<u>(4)</u>	<u>(35)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2004	652	2	1	(102)	553
Utilidad neta	—	—	—	<u>44</u>	<u>44</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>652</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>(58)</u>	<u>597</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CHIVIQUI 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>2005</b>	<b>2004</b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	1,326	706
Pagado a proveedores	(1,174)	(683)
Impuesto a la renta	<u>(18)</u>	<u>(6)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>134</u>	<u>17</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisiciones de propiedades y equipo		(156)
Adquisiciones de otros activos	<u>(16)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(16)</u>	<u>(156)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (disminución) en obligaciones por pagar y efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(40)</u>	<u>160</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento neto durante el año	78	21
Comienzo del año	<u>29</u>	<u>8</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u>107</u>	<u>29</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	44	46
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	15	10
Provisión para cuentas dudosas	18	
Provisión para jubilación	1	
Amortización otros activos	5	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(42)	(20)
Bienes realizables e inventarios	5	(10)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(1)	(23)
Cuentas por pagar	7	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(16)	
Impuesto a la renta		
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

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

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Chiviquí S.A. es una subsidiaria de Cementos Selva Alegre S.A. y está constituida en el Ecuador principalmente para la compra, venta, arrendamiento y administración de todo tipo de bienes raíces; la comercialización, importación y almacenamiento de hidrocarburos, petróleo, gas y sus derivados. Adicionalmente, puede prestar todo tipo de servicios de asesoría y representación administrativa y financiera.

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

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables que se aplican son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones basadas en algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de facilitar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En algunos casos de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en el mejor conocimiento y la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus estimaciones.

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

**Ingresos** - Los ingresos son reconocidos en los resultados del año en función de la recepción del servicio o entrega del producto.

**Bienes Realizables** - Incluyen terrenos disponibles para la venta los cuales se valoran a los precios de mercado de acuerdo a los avalúos efectuados por peritos independientes.

**Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados en función de su devengamiento.

**Otros Activos** - Corresponden a aplicaciones informáticas que se reconocen en los resultados en función de su adquisición y se amortizan en función al tiempo de vida útil estimado.

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

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador se utilizó para la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros expresados en dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, la información contenida en 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 COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Transportistas	116	153
Cementos Selva Alegre S.A. - Compañía relacionada	79	-
Provisión para cuentas dudosas	(19)	(1)
<b>Total</b>	<b>176</b>	<b>152</b>

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	504	358
Adquisiciones	-	156
Depreciaciones	(15)	(10)
<b>Saldos netos al fin del año</b>	<b>489</b>	<b>504</b>

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, las propiedades y equipo incluyen un terreno en Calderón cuyo valor en libros es de US\$358 mil, el cual mantiene una prohibición de enajenación por parte del Municipio de Quito y cuyo avalúo catastral es por US\$3 mil.

#### 6. 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	62	57
Amortización de pérdidas tributarias	(12)	(14)
Gastos no deducibles	<u>22</u>	<u>1</u>
Utilidad gravable	<u>72</u>	<u>44</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>18</u>	<u>11</u>

## 7. OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, corresponde a un préstamo otorgado por Cementos Selva Alegre S.A., el cual no devenga intereses y no tiene un plazo definido.

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado y emitido consiste de 6,524 acciones de US\$100 de valor nominal unitario.

**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. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (enero 20 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.