

# 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**

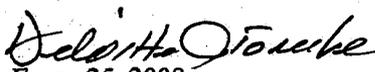
A los Señores Accionistas y Junta de Directores de  
Inmobiliaria Chiviquí S.A.:

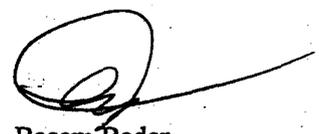
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Chiviquí S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos 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 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, 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 25, 2008  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		149	184
Cuentas por cobrar comerciales	3	271	168
Bienes realizables e inventarios		12	25
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>70</u>	<u>98</u>
Total activos corrientes		<u>502</u>	<u>475</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
Terreno	5	364	364
Edificaciones		28	28
Maquinaria		113	113
Otros		9	9
Menos depreciaciones		<u>(56)</u>	<u>(41)</u>
Total propiedades y equipo		<u>458</u>	<u>473</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
		<u>6</u>	<u>10</u>
<b>TOTAL</b>		<u>966</u>	<u>958</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	6	106	102
Obligaciones por pagar - compañías relacionadas			120
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>99</u>	<u>71</u>
Total pasivos corrientes		<u>205</u>	<u>293</u>
<b>PROVISION PARA JUBILACION</b>			
		<u>18</u>	<u>9</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	8	652	652
Reserva de capital		2	2
Reserva legal		5	5
Déficit acumulado		<u>84</u>	<u>(3)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>743</u>	<u>656</u>
<b>TOTAL</b>		<u>966</u>	<u>958</u>

Ver notas a los estados financieros

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

### **ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
INGRESOS	9	2,224	1,892
COSTO DE VENTAS		<u>1,997</u>	<u>1,748</u>
MARGEN BRUTO		227	144
GASTOS OPERACIONALES		<u>83</u>	<u>63</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		144	81
OTROS INGRESOS (GASTOS)		<u>(4)</u>	<u>5</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>140</u>	<u>86</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores		21	12
Impuesto a la renta	7	<u>32</u>	<u>15</u>
Total		<u>53</u>	<u>27</u>
UTILIDAD NETA		<u>87</u>	<u>59</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CHIVIOUI S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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 2005	652	2	1	(58)	597
Utilidad neta				59	59
Transferencia	—	—	4	(4)	—
Saldos al 31 de diciembre del 2006	652	2	5	(3)	656
Utilidad neta	—	—	—	87	87
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>652</u>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>84</u>	<u>743</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 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	2,119	1,917
Pagado a proveedores	(1,976)	(1,749)
Participación a trabajadores	(34)	(58)
Impuesto a la renta	(18)	(28)
Otros gastos	<u>(4)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>87</u>	<u>82</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisiciones de otros activos y efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(2)</u>	<u>(5)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de obligaciones por pagar y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(120)</u>	<u>—</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	(35)	77
Comienzo del año	<u>184</u>	<u>107</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u><u>149</u></u>	<u><u>184</u></u>

(Continúa...)

**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	87	59
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	15	16
Provisión (reversión) para cuentas dudosas	2	(17)
Provisión para jubilación	9	8
Amortización otros activos	6	6
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(105)	25
Bienes realizables e inventarios	13	(15)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	28	(5)
Cuentas por pagar	4	29
Participación a trabajadores	(13)	(46)
Impuesto a la renta	14	(13)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>27</u>	<u>35</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>87</u></b>	<b><u>82</u></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 2007 Y 2006**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Chiviquí S.A. es una subsidiaria totalmente controlada por Lafarge Cementos S.A. y está constituida en el Ecuador para ejercer principalmente actividades de 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 de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, 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:

**Ingresos y Costos por Ventas** - Los ingresos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio o entrega del producto.

**Bienes Realizables** - Incluyen terrenos disponibles para la venta los cuales están valuados a sus precios de mercado de acuerdo a los avalúos efectuados por peritos independientes en el año 2000.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificaciones y 10 para maquinaria.

**Provisiones para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

### 3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Transportistas	184	113
Lafarge Cementos S.A. - compañía relacionada	92	58
Provisión para cuentas dudosas	<u>(5)</u>	<u>(3)</u>
Total	<u>271</u>	<u>168</u>

### 4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos de utilidades a trabajadores	47	62
Préstamos a empleados	21	30
Otras cuentas por cobrar	<u>2</u>	<u>6</u>
Total	<u>70</u>	<u>98</u>

### 5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	473	489
Depreciación	<u>(15)</u>	<u>(16)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>458</u>	<u>473</u>

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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\$728 mil.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores nacionales	95	75
Otras cuentas por pagar	<u>11</u>	<u>27</u>
Total	<u>106</u>	<u>102</u>

## 7. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios Sociales	56	43
Participación a trabajadores		13
Impuesto a la renta	11	(3)
Otras cuentas por pagar	<u>32</u>	<u>18</u>
Total	<u>99</u>	<u>71</u>

***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:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	119	74
Amortización de pérdidas tributarias		(2)
Gastos no deducibles	9	5
Ingresos exentos		(18)
Utilidad gravable	<u>128</u>	<u>59</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>32</u>	<u>15</u>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(3)	8
Provisión del año	32	15
Pagos efectuados	<u>(18)</u>	<u>(24)</u>
Saldos al fin del año	<u>11</u>	<u>(3)</u>

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes, sin que dicha compensación exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuestos hasta la presente fecha no han sido fiscalizadas por el Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, son susceptibles de ser fiscalizadas las declaraciones del 2004 al 2007.

## 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. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones significativas con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>		
Servicios prestados a Lafarge Cementos S.A.	<u>891</u>	<u>683</u>
Arriendos	<u>13</u>	<u>25</u>

## **10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (enero 25 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---