

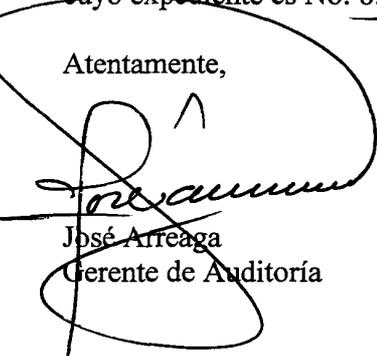
Abril 27, 2009

Señores  
Superintendencia de Compañías  
Ciudad

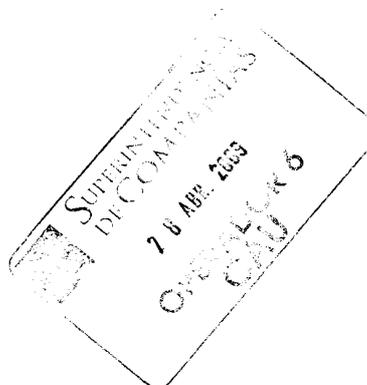
Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Inmobiliaria Chiviquí por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 85537.

Atentamente,



José Arreaga  
Gerente de Auditoría



# **Inmobiliaria Chiviquí S.A.**

*Estados Financieros por los Años Terminados  
el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe  
de los Auditores Independientes*

---

## **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 2008 y 2007 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 2008 y 2007, 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.

Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

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.

  
Febrero 16, 2009  
Registro No. 019

  
Basem Bader  
Licencia No. 18398

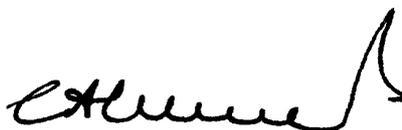
**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		93	149
Cuentas por cobrar comerciales	3	338	271
Bienes realizables e inventarios		6	12
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>178</u>	<u>70</u>
Total activos corrientes		<u>615</u>	<u>502</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
	5		
Terreno		364	364
Edificaciones		28	28
Maquinaria		113	113
Otros		<u>9</u>	<u>9</u>
Total		514	514
Menos depreciación acumulada		<u>70</u>	<u>56</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>444</u>	<u>458</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<u>3</u>	<u>6</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,062</u>	<u>966</u>

Ver notas a los estados financieros



Charles Law  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	6	75	106
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	<u>127</u>	<u>99</u>
Total pasivos corrientes		<u>202</u>	<u>205</u>

PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN

31      18

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

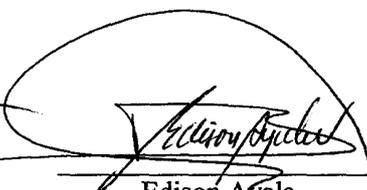
Capital social	8	652	652
Reserva de capital		2	2
Reserva legal		5	5
Utilidades retenidas		<u>170</u>	<u>84</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>829</u>	<u>743</u>

TOTAL

1,062      966

---

  
Sergio Terán  
Gerente Financiero

  
Edison Ayala  
Gerente - Contador  
General

**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

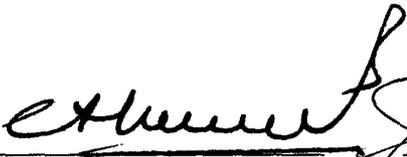
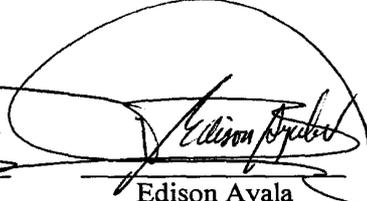
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS	9	1,928	2,224
COSTO DE VENTAS		<u>1,717</u>	<u>1,997</u>
MARGEN BRUTO		211	227
GASTOS OPERACIONALES		<u>54</u>	<u>83</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		157	144
OTROS GASTOS		<u>3</u>	<u>4</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>154</u>	<u>140</u>
MENOS:			
Participación a trabajadores		23	21
Impuesto a la renta	7	<u>45</u>	<u>32</u>
Total		<u>68</u>	<u>53</u>
UTILIDAD NETA		<u>86</u>	<u>87</u>

Ver notas a los estados financieros

---

		
Charles Law Gerente General	Sergio Terán Gerente Financiero	Edison Ayala Gerente - Contador General

**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

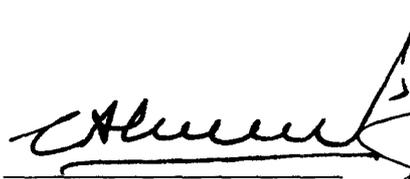
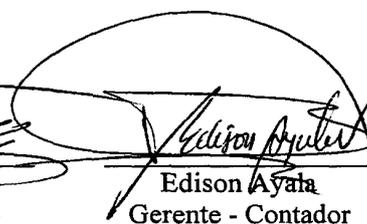
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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 2006	652	2	5	(3)	656
Utilidad neta	—	—	—	<u>87</u>	<u>87</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	652	2	5	84	743
Utilidad neta	—	—	—	<u>86</u>	<u>86</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>652</u>	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>170</u>	<u>829</u>

Ver notas a los estados financieros

---

		
Charles Law Gerente General	Sergio Terán Gerente Financiero	Edison Ayala Gerente - Contador General

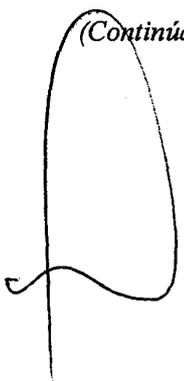
**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,861	2,119
Pagado a proveedores	(1,850)	(1,976)
Participación a trabajadores	(23)	(34)
Impuesto a la renta	(41)	(18)
Otros gastos	<u>(3)</u>	<u>(4)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(56)</u>	<u>87</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de otros activos y efectivo utilizado en actividades de operación	<u>-</u>	<u>(2)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones por pagar y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(120)</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(56)	(35)
Comienzo del año	<u>149</u>	<u>184</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>93</u></u>	<u><u>149</u></u>

(Continúa...)



**INMOBILIARIA CHIVIQUI S.A.**

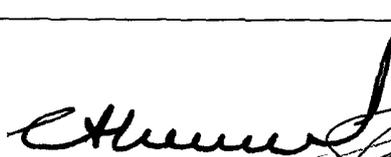
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	86	87
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	14	15
Provisión para cuentas dudosas	-	2
Provisión para jubilación	13	9
Amortización otros activos	3	6
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(67)	(105)
Bienes realizables e inventarios	6	13
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(108)	28
Cuentas por pagar	(31)	4
Participación a trabajadores	-	(13)
Impuesto a la renta	4	14
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>24</u>	<u>27</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(56)</u>	<u>87</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Charles Law  
Gerente General

  
Sergio Terán  
Gerente Financiero

  
Edison Ayala  
Gerente - Contador  
General

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

---

#### **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 así como: 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.

Durante el segundo semestre del año 2008, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía, tales como: *reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano*, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública, déficit en la balanza comercial no petrolera e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han afectado las condiciones económicas del país y por consiguiente incrementado su nivel de riesgo, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra diseñando ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

#### **2. POLÍTICAS 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, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas 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.

**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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas:		
Lafarge Cementos S.A.	300	92
Lafarge S.A. - Francia	2	
Transportistas	41	184
Provisión para cuentas dudosas	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>
Total	<u>338</u>	<u>271</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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos de utilidades a trabajadores	95	47
Préstamos a empleados	39	21
Otras cuentas por cobrar	<u>44</u>	<u>2</u>
Total	<u>178</u>	<u>70</u>

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	458	473
Depreciación	<u>(14)</u>	<u>(15)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>444</u>	<u>458</u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las propiedades y equipo incluyen un terreno ubicado en Calderón cuyo valor en libros es de US\$393 mil, incluyendo edificaciones, el cual mantiene una prohibición de enajenación por parte del Municipio de Quito y cuyo avalúo catastral es por US\$754 mil.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores nacionales	48	95
Lafarge Cementos S.A. - compañía relacionada	23	
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>11</u>
Total	<u>75</u>	<u>106</u>

## 7. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	59	56
Impuesto a la renta	15	11
Sueldos por pagar	31	
Otras cuentas por pagar	<u>22</u>	<u>32</u>
Total	<u>127</u>	<u>99</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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	131	119
Gastos no deducibles	64	9
Ingresos exentos	<u>(14)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>181</u>	<u>128</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>45</u>	<u>32</u>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	11	(3)
Provisión del año	45	32
Pagos efectuados	<u>(41)</u>	<u>(18)</u>
Saldos al fin del año	<u>15</u>	<u>11</u>

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 2008.

## 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>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Servicios prestados a Lafarge Cementos S.A.	<u>1,075</u>	<u>891</u>
Arriendos	<u>—</u>	<u>13</u>

## 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 16 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---