

PricewaterhouseCoopers  
del Ecuador Cía Ltda.  
Almagro N32-48 y Whymper  
Casilla: 17-21-1915  
Quito - Ecuador  
Teléfono: (593) 2 2562-288  
Fax: (593) 2 2567-010

Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Ciudad

Quito, 24 de mayo del 2006



Expediente No. 85772

De mis consideraciones:

De acuerdo con disposiciones vigentes adjunto a la presente un ejemplar del informe de auditoría sobre los estados financieros de **Banffinmobiliaria S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2005.

Atentamente,

  
Vicente López

Adjunto:  
lo indicado

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

**BANFFINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**BANFFINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	- Dólar estadounidense
NEC 17	- Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización"
AEC	- AEC Ecuador Ltd. (Sucursal Ecuador)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

PricewaterhouseCoopers  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Almagro N32-48 y Whymper  
Casilla: 17-21-1915  
Quito - Ecuador  
Teléfono: (593) 2 2562288  
Fax: (593) 2 2567010

Al accionista de

**Banffinmobiliaria S.A.**

Quito, 31 de enero del 2006

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Banffinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, en años anteriores la Compañía difirió pérdidas en cambio por un monto neto equivalente a US\$151,343 para ser amortizadas en un plazo de hasta cinco años a partir del 2000. De acuerdo con esta normativa, la Compañía amortizó en el 2004 el saldo de estas pérdidas con cargo a los resultados de dicho año. Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. En consecuencia, las pérdidas acumuladas al inicio del 2004 están subestimadas y la pérdida neta de dicho año está sobreestimada en el referido monto.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Banffinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Al accionista de  
Banffinmobiliaria S.A.  
Quito, 31 de enero del 2006

5. En la Nota 1 la Administración explica que la Compañía no ha podido generar ingresos durante el 2005 y 2004 y que esta situación se extenderá hasta que el compromiso descrito en la Nota 3 y que involucra la entrega de sus propiedades para el pago de tributos reclamados por el Servicio de Rentas Internas a AEC Ecuador Ltd. (Sucursal Ecuador) sea resuelto. La Nota 3 también indica que, en estos momentos, no es posible determinar el resultado final de este proceso y que los estados financieros no reflejan los ajustes que podrían ser necesarios una vez conocida su resolución.

*price waterhouse coopers*  
No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011

*22/01/06*

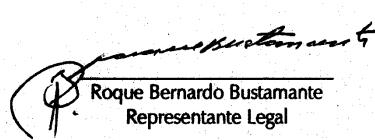
José Aguirre S.  
Representante Legal  
No. de licencia  
Profesional: 14895

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

<b>Activo</b>	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Pasivo y patrimonio</b>	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Efectivo		7,612	3,004	Compañías relacionadas	5	833,864	808,864
Impuestos por cobrar		12,374	11,379	Cuentas por pagar		7,001	7,000
Castos pagados por anticipado		<u>294</u>	<u>2,622</u>	Total del pasivo corriente		840,865	815,864
Total del activo corriente		20,280	17,005	<b>PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)</b>			
Activos fijos, netos	3	<u>1,137,206</u>	<u>1,257,151</u>			316,621	458,292
		<u>1,157,486</u>	<u>1,274,156</u>			<u>1,157,486</u>	<u>1,274,156</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

  
Roque Bernardo Bustamante  
Representante Legal  
Xavier Arias Páez  
Contador

**BANFFINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Gastos operativos</b>			
Administrativos (incluye U\$119,945 (2004: US\$119,945) de depreciación de activos fijos)	3	(140,838)	(175,967)
Amortización de pérdidas en cambio diferidas	2 c)	-	(151,343)
Financieros		<u>(833)</u>	<u>(640)</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>(141,671)</u>	<u>(327,950)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

*R. Bustamante*  
Roque Bernardo Bustamante  
Representante Legal

*X. Arias*  
Xavier Arias Páez  
Contador

**BANFFINMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social (1)</u>	<u>Aporte para futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2004	12,000	1,191	580	460,325	915,431	(603,285)	786,242
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(327,950)	(327,950)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	12,000	1,191	580	460,325	915,431	(931,235)	458,292
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(141,671)	(141,671)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	<u>12,000</u>	<u>1,191</u>	<u>580</u>	<u>460,325</u>	<u>915,431</u>	<u>(1,072,906)</u>	<u>316,621</u>

(1) Comprende 300,000 acciones de US\$0.04 valor nominal cada una

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.



Roque Bernardo Bustamante  
Representante Legal

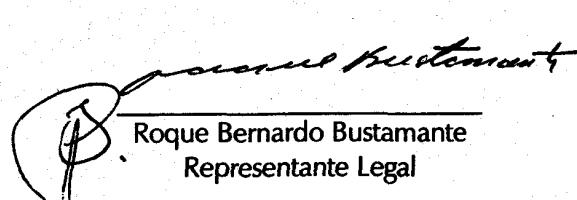


Xavier Arias Páez  
Contador

**BANFFINMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta del año		(141,671)	(327,950)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	3	119,945	119,945
Amortización de cargos diferidos		-	151,343
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(995)	(1,718)
Gastos pagados por anticipado		2,328	8,260
Cuentas por pagar		1	1,300
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(20,392)</u>	<u>(48,820)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Movimiento neto del saldo con compañías relacionadas		<u>25,000</u>	<u>(7,136)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>25,000</u>	<u>(7,136)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		4,608	(55,956)
Efectivo al principio del año		<u>3,004</u>	<u>58,960</u>
Efectivo al fin del año		<u>7,612</u>	<u>3,004</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.



Roque Bernardo Bustamante  
Representante Legal



Xavier Arias Páez  
Contador

## **BANFFINMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

#### **NOTA 1 - OBJETO LEGAL**

La Compañía fue constituida el 26 de noviembre de 1997 y tiene como objeto la compra, venta, permuta, arriendo, administración, corretaje y otras actividades relacionadas con bienes muebles e inmuebles, así como el giro mobiliario en todas sus fases. Podrá participar en calidad de socia o accionista, en todo tipo de asociación legalmente autorizada para la ejecución de proyectos específicos relacionados con su objeto social. Banffinmobiliaria S.A. es subsidiaria de EnCana Internacional Ltd.

Por las razones descritas en la Nota 3 a los estados financieros, la Compañía no ha podido generar ingresos durante el 2005 y 2004 y estima que esta situación se extenderá hasta que el asunto mencionado sea resuelto y la Compañía pueda definir un curso de acción para sus actividades futuras.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

##### **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### **b) Activo fijo -**

El rubro se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

(Continuación)

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**c) Cargos diferidos -**

El rubro corresponde a las pérdidas en cambio diferidas con anterioridad al 1 de enero del 2004 de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, para su amortización en un plazo máximo de cinco años a partir del año 2000. Durante el año 2004, el saldo pendiente por este concepto fue amortizado en su totalidad.

**d) Participación de los empleados en las utilidades y Jubilación patronal -**

La Compañía no tiene empleados, por cuyo motivo no corresponde constituir provisiones por estos conceptos.

**e) Provisión para impuesto a la renta -**

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Debido a que la Compañía generó pérdidas en los años 2005 y 2004, no se constituyó provisión por este concepto.

**f) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sures a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### NOTA 3 - ACTIVOS FIJOS - NETO

a) Composición:

	2005	2004	Tasa anual de depreciación %
Muebles y equipos de oficina	452,018	452,018	10
Oficinas y mejoras	<u>1,494,868</u>	<u>1,494,868</u>	5
	1,946,886	1,946,886	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(809,680)</u>	<u>(689,735)</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>1,137,206</u>	<u>1,257,151</u>	

b) Movimiento:

	2005	2004
Saldo inicial al 1 de enero	1,257,151	1,377,096
Depreciación del año	<u>(119,945)</u>	<u>(119,945)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,137,206</u>	<u>1,257,151</u>

Según resolución de la Junta General de Accionistas celebrada el 3 de octubre del 2003, la Compañía asumió el compromiso de entregar las oficinas y parquederos de su propiedad al Servicio de Rentas Internas, entidad que subastará las propiedades o, bajo ciertas circunstancias las venderá directamente, e imputará el producto de la venta a reducir un monto que las autoridades tributarias reclaman a AEC; tales propiedades tienen un valor neto en libros al 31 de diciembre del 2005 de US\$1,018,069. Este proceso únicamente podría ser suspendido si AEC cancela el monto exigido por las autoridades tributarias; de otra forma, Banffinmobiliaria S.A. podría recuperar las propiedades mediante la re-adquisición de los activos en la referida subasta pública. El proceso de subasta pública se encuentra actualmente suspendido por acciones legales iniciadas por AEC en contra del SRI.

AEC ha confirmado que se compromete a devolver a la Compañía todos los costos y gastos en los que pueda incurrir durante el mencionado proceso y a indemnizar a la Compañía por cualquier inconveniente causado por esta decisión. El valor de la propiedad entregado al Servicio de Rentas Internas deberá ser pagado por AEC cuando el derecho de propiedad sea transferido al Servicio de Rentas Internas.

## **NOTA 3 - ACTIVOS FIJOS - NETO**

(Continuación)

En estos momentos no es posible determinar los efectos, de existir, que la resolución del mencionado hecho podría tener en la posición financiera y resultados operativos de la Compañía, por lo cual los estados financieros adjuntos no reflejan ajustes que podrían ser requeridos para registrar los efectos de estas transacciones.

## **NOTA 4 - IMPUESTO A LA RENTA**

### **Situación fiscal**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2002 y siguientes están sujetos a una posible fiscalización.

### **Amortización de pérdidas fiscales acumuladas**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. El monto de las pérdidas acumuladas al final del año son de aproximadamente US\$512,930.

## **NOTA 5 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2005 y 2004 con compañías y partes relacionadas y los saldos al final de cada uno de estos años:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
EnCana International Ltd. (1)	833,864	808,864
	<hr/>	<hr/>
	833,864	808,864

(1) Saldo que corresponde principalmente a préstamos obtenidos para financiar la adquisición de espacios de oficinas y parqueaderos.

El saldo por pagar a compañías relacionadas no devenga interés y no tiene plazos definidos de pago.

## **NOTA 6 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## **NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de enero del 2006) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.