

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A los Señores Accionistas de Inmobiliaria Rigoletto S.A.

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Rigoletto S.A., al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de sus cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados en esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basado en nuestras auditorías.
- 2.- Excepto por lo mencionado en el párrafo 3, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- Al 31 de diciembre de 2006 no recibimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldo por pagar por US\$.7.434.017, detallado en la nota 8 a los estados financieros.
- 4.- La Compañía es propietaria del 99.99% de las acciones de las empresas Estilmueble Cía. Ltda. y Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. La Norma Ecuatoriana de Contabilidad 19 requiere que los estados financieros se presenten consolidados con los de sus subsidiarias. El informe de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2005 fue emitido con fecha 29 de mayo de 2006. A la fecha de este informe, los estados financieros consolidados del año 2006 están siendo auditados. Los estados financieros individuales de la Compañía, adjuntos, se presentan con el objetivo único de cumplir con las normativas legales societarias y tributarias vigentes y no se presentan consolidados con los de las subsidiarias.
- 5.- En nuestra opinión, excepto por los ajustes si los hubiere, por lo mencionado en el párrafo 3, y por el efecto en los estados financieros individuales por la no presentación de información consolidada,

# Sánchez

Audidores

an independent member of  
**BAKER TILLY**  
INTERNATIONAL

como se menciona en el párrafo 4, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Rigoletto S.A. al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

- 6.- El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 28 de marzo de 2007

Sánchez Auditores, Baker Tilly International

*Sánchez Vergara & asociados*

RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez  
Socio  
Matrícula 22459

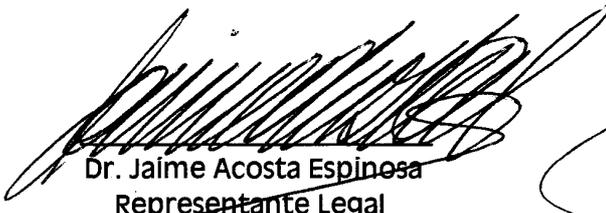
Av Amazonas 4600 y Pereira  
Edf. Exprocom 5to piso.  
Quito - Ecuador  
Telfs.: (593-2) 226 6283 - 226 6284  
hsanchez@sanchezasociados.com  
www.sanchezasociados.com  
PO.Box 17078933

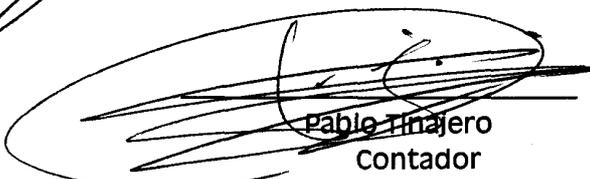
**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

**BALANCES GENERALES**

**Al 31 de diciembre de 2006 y 2005**

	<b>Nota</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
		<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	3	22,535	29,050
Otras cuentas por cobrar	4	455,256	99,536
Cuentas por cobrar relacionadas	10	728,342	18,136
Pagos anticipados		4,198	4,503
Impuestos prepagados		65,517	47,034
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>1,275,848</b>	<b>198,260</b>
<b>Inversiones permanentes</b>	5	<b>6,987,484</b>	<b>6,967,026</b>
<b>Propiedad y equipos</b>	6	<b>641,488</b>	<b>981,909</b>
<b>Cargos diferidos</b>		<b>485</b>	<b>971</b>
<b>Otros activos</b>	7	<b>218,220</b>	<b>67,672</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>9,123,525</b>	<b>8,215,838</b>

  
Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

  
Pablo Tinajero  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

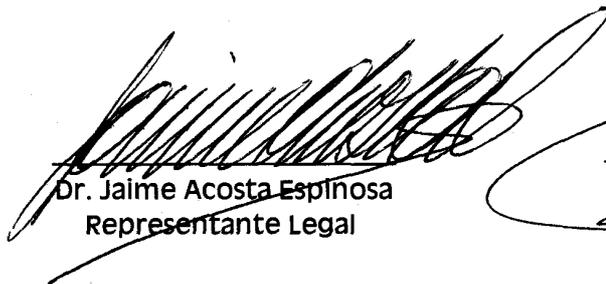
**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras		546	-
Obligaciones a accionistas	8	2,434,017	1,578,383
Otras cuentas por pagar	9	130,832	24,429
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	20,851	61,251
Ingresos diferidos	11	184,814	312,454
Impuestos por pagar		81,237	67,530
<b>Total de Pasivos corrientes</b>		<b>2,852,295</b>	<b>2,044,047</b>
<b>Ingresos diferidos largo plazo</b>	11	-	226,111
<b>Obligaciones accionistas largo plazo</b>	8	<b>5,000,000</b>	<b>5,000,000</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>7,852,295</b>	<b>7,270,157</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>1,271,230</b>	<b>945,681</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>9,123,525</b>	<b>8,215,838</b>

0.00

  
Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

  
Pablo Tinajero  
Contador

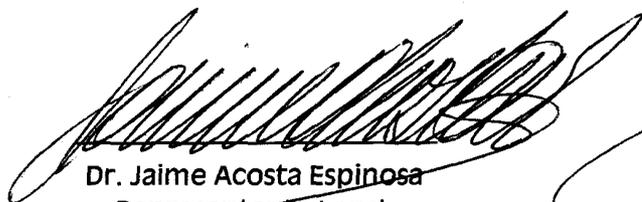
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

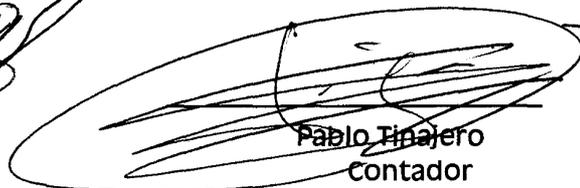
**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
<b>Ingresos por arriendos</b>		<b>222,917</b>	207,323
<b>GASTOS</b>		<b>211,237</b>	199,509
Administración		<b>25,484</b>	20,811
Generales		<b>185,753</b>	178,698
<b>UTILIDAD/(PÉRDIDA) OPERATIVA</b>		<b>11,680</b>	7,814
Otros ingresos/Egresos	12	<b>383,534</b>	1,644,566
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>395,214</b>	1,652,380
Impuesto a la renta	13	<b>69,665</b>	65,687
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>325,550</b>	1,586,693
<b>Utilidad por acción</b>		<b>0.30</b>	1.44

  
Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

  
Pablo Tinajero  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

**ESTADOS DE EVOLUCION DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES**

Por los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
<b>Capital social</b>	<b>14</b>		
Saldo inicial		918,000	660,000
Aumento de capital		180,500	258,000
Saldo final		1,098,500	918,000
<b>Reserva legal</b>			
Saldo inicial		269,997	7,353
Constitución de reserva		158,669	286,058
Aumento de capital		(18,039)	(23,414)
Saldo final		410,627	269,997
<b>Reserva de capital</b>			
Saldo inicial		661,138	661,138
Reavalúo de activos fijos		-	2,566,603
Reversión reavalúos		-	(2,566,603)
Saldo final		661,138	661,138
<b>Reservas por valuación</b>			
Saldo inicial		353,096	353,096
Saldo final		353,096	353,096
<b>Reservas facultativa</b>			
Saldo inicial		149,312	149,754
Aumento de capital		(106)	(443)
Saldo final		149,206	149,312
<b>Superávit reavalúos</b>			
Saldo inicial		-	2,566,603
Reclasificación a reserva de capital		-	(2,566,603)
Saldo final		-	-
<b>Utilidades/(Pérdidas) acumuladas</b>			
Saldo inicial		(2,992,556)	(5,332,938)
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores		1,265,669	2,860,583
Registro de la reserva legal		-	(286,058)
Aumento de capital Rigoletto		-	(234,143)
Saldo final		(1,726,887)	(2,992,556)
<b>Utilidad/(Pérdida) del ejercicio</b>			
Saldo inicial		1,586,693	2,860,583
Aumento de capital		(162,355)	-
Constitución de reserva legal		(158,669)	-
Traspaso a resultados de ejercicios anteriores		(1,265,669)	(2,860,583)
Resultado neto del ejercicio		325,550	1,586,693
Saldo final		325,550	1,586,693
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,271,230</b>	<b>945,681</b>

Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

Pablo Tinajero  
Contador

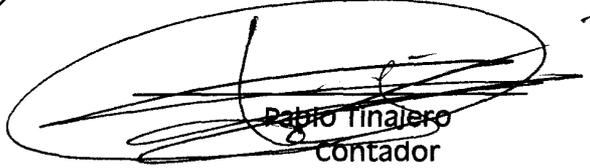
**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	222,917	207,323
Efectivo pagado a proveedores y otros	(539,803)	(135,070)
Intereses y dividendos recibidos	48,153	-
Otros ingresos y egresos - netos	(18,833)	1,296,012
<b>Efectivo proveniente/(usado en) de las operaciones</b>	<b>(287,565)</b>	<b>1,368,264</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisiciones de activos fijos y activos diferidos	(40,103)	-
Ventas de propiedades y equipos	330,000	-
Adquisiciones de acciones	(20,458)	(12,100)
<b>Efectivo neto usado/recibido en actividades de inversión</b>	<b>269,439</b>	<b>(12,100)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Financiamiento pagado a compañías relacionadas	(191,529)	(2,717,301)
Financiamiento recibido de accionistas	203,140	-
<b>Efectivo neto usado/recibido por financiamiento</b>	<b>11,611</b>	<b>(2,717,301)</b>
<b>Aumento/(reducción) del efectivo</b>	<b>(6,515)</b>	<b>(1,361,137)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	29,050	1,390,187
Efectivo y equivalentes al final del año	22,535	29,050

  
Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

  
Pablo Tinalero  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

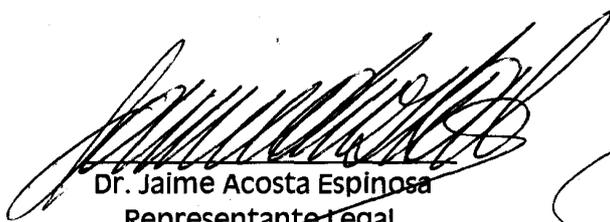
**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**

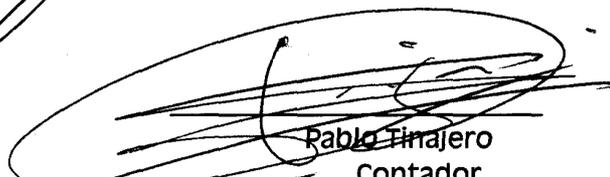
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente/(usado) en las operaciones**

Por los ejercicios anuales terminados el  
31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio	325,550	1,586,693
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Provisión de impuestos	(69,665)	(65,687)
Fideicomisos	(354,214)	(348,554)
Depreciaciones	50,524	49,133
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Otras cuentas por cobrar y pagar	(304,648)	102,194
Impuestos anticipados y por pagar	64,888	44,485
<b>Efectivo neto provisto/(usado en) actividades de operación</b>	<b>(287,565)</b>	<b>1,368,264</b>

  
Dr. Jaime Acosta Espinosa  
Representante Legal

  
Pablo Tinajero  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

**NOTA 1 - OPERACIONES**

---

Inmobiliaria Rigoletto S.A. se constituyó, mediante escritura pública, el 1 de diciembre de 1997, inscrita en el Registro Mercantil el 14 de Julio de 1998, como resultado de escisión de Inmobiliaria Indiner S.A.

El objeto principal de la compañía es la planificación, construcción, promoción, arrendamiento y venta de edificios, urbanizaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá adquirir, negociar, permutar, vender y en general disponer de propiedades. Podrá también intervenir en la constitución o aumentos de capital de otras compañías y adquirir participaciones o acciones de sociedades.

El 29 de octubre de 2004 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de fusión por absorción de Inmobiliaria Rigoletto S.A. a la Compañía Inmobiliaria Fidegri S.A., según lo dispuesto por la Junta Universal de Accionistas celebrada el día 2 de octubre de 2003.

**NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

---

**a. Bases fundamentales**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el principio del costo histórico, modificado para los saldos generados antes del 31 de marzo de 2000 para las cuentas de inversiones permanentes, propiedad y equipo y patrimonio de acuerdo con las directrices de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en las NEC 16 y 17 aplicadas en marzo de 2000.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa en base a los requerimientos de la NEC No. 1

**b. Uso de estimaciones**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad requiere que la Administración efectúe estimaciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**c. Inversiones Permanentes**

Las inversiones en acciones se registran a su costo o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con la NEC 17, según corresponda o a su valor patrimonial proporcional, el menor. Las inversiones en acciones en Centro de Radio y Televisión CRATEL C.A. se registran al costo ajustado según lo indicado más adelante.

Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias que son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. La Norma Ecuatoriana de contabilidad No. 19 requiere la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias. Mediante Resolución No. 03.Q.ICL.002 publicada en el R.O. No. 33 del 5 de marzo de 2.003, la Superintendencia de Compañías estableció que el requerimiento de consolidación de estados financieros entrará en vigencia desde el ejercicio 2.003.

Como se menciona en la nota 7, la Compañía es propietaria de las acciones de las empresas Estilmueble Cía. Ltda. y Cratel C.A. en el 99.99%. La Norma Ecuatoriana de Contabilidad 19 requiere que los estados se presenten consolidados con los de sus subsidiarias; sin embargo los estados financieros de la compañía no se presentan consolidados sino en forma individual para cumplir con las normas legales, societarias y tributarias vigentes. En forma separada se emite anualmente a partir del ejercicio 2.005 los estados financieros consolidados con sus subsidiarias.

En el ejercicio 2.004 la compañía cambió el método de valoración del costo al valor patrimonial proporcional para su inversión en acciones de la compañía Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. Durante el ejercicios 2006 y 2005, las inversiones en acciones mantenidas en dicha Compañía, no se ajustaron por el método de valor patrimonial proporcional.

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

**d. Propiedad y equipos**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada. La Propiedad y equipos anteriores al mes de abril de 2000 se presentan al valor ajustado por inflación y por conversión a dólares de los Estados Unidos de América según las directrices de las NEC 16 y 17, menos la depreciación acumulada hasta la fecha.

En el momento de una venta o retiro, el valor del costo del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio con base al método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

	Tasas
Edificios	5%
Cableado estructurado	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%

La Compañía considera que el método de depreciación y las tasas utilizadas son adecuados para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

El saldo neto de la propiedad, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

**e. Ingresos diferidos**

Los Ingresos diferidos se acreditan al recibir dividendos anticipados de las compañías en que se mantiene inversiones permanentes o por los valores recibidos por ingresos anticipados, los cuales se realizarán en el plazo definido en Fideicomiso especial de Administración denominado Fideicomiso Delta; se debitan en función del ingreso devengado y son registrados en el ejercicio económico que se realizan.

**f. Reserva de capital**

La NEC 17 resume en esta partida patrimonial los efectos de los ajustes por inflación y devaluación hasta el 31 de diciembre de 1999 y además el monto de los ajustes inflacionarios y por devaluación monetaria a las que fueron sometidas las cuentas patrimoniales de Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones desde 1991 hasta el 31 de marzo de 2000.

Esta cuenta se podrá capitalizar en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

**g. Utilidades no realizadas**

Las Utilidades no realizadas se registraron contablemente de acuerdo a la normativa societarias establecida en la Resolución SC 96-1-3-3-002 de R.O. 894 de 29 de febrero de 1996, la cual indicaba que los dividendos en acción recibidos de las Compañías que cotizan sus acciones en las bolsas de valores se registran a su valor nominal contra la cuenta de crédito diferido Utilidades no Realizadas, disposición vigente hasta el 31 de diciembre de 2.001, pues mediante la Resolución 01.Q.ICI.017 de R.O. 483 de 28 de diciembre de 2001, se derogó dicha resolución.

A partir del ejercicio 2.002 los dividendos recibidos en acción ya no se registran contablemente, sin embargo el ingreso es reconocido el momento de la venta de estas acciones. Durante el año 2006 se reversó el saldo de esta cuenta con contrapartida a la cuenta de Inversiones permanentes.

**h. Reserva legal**

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiarse por lo menos un 10 % de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

**i. Impuesto a la renta**

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. A partir del año 2001, en caso de que la utilidad del año sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15%.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables.

**j. Ingresos por Arriendos**

Los ingresos por arriendos son registrados periódicamente en función del canon acordado en contratos, por los inmuebles de propiedad de la Compañía.

**k. Cambio de políticas contables**

Durante el año 2006 la Compañía acogiéndose a la Resolución 01Q.1.ICI.017 de R.O. 483 de 28 de diciembre de 2001, en donde los dividendos recibidos en acción no deben ser contabilizados, decidió reversar la cuenta Utilidades no Realizadas vs la cuenta Inversiones permanentes.

<b>NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Caja chica	220	220
Banco del Pichincha Cta. 3060490104	21,965	25,225
Banco del Pichincha Cta. 3047651404	-	3,256
Diners Club del Ecuador	350	350
	<b>22,535</b>	<b>29,050</b>

<b>NOTA 4 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Fideicomiso Delta (1)	183,992	99,536
Anticipos proveedores (2)	201,034	-
Fondo Rotativo Construecuador (2)	70,000	-
Otras menores	230	-
	<b>455,256</b>	<b>99,536</b>

(1) Ver Nota 5 numeral (3). El valor registrado en esta cuenta corresponde al valor realizable de cuotas de arriendo hasta el 31 de agosto de 2007.

(2) Corresponde a saldos pendientes por justificar por Construecuador como administrador designado del proyecto Machalilla (Complejo turístico en construcción)

<b>NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Banco Pichincha C.A	20,522	-
Estilmueble Cia. Ltda.	24,000	24,000
Estilmuebles aporte futura capitalización	40,000	40,000
Novaecuador S.A (1)	250,000	250,000
Centro de Radio y Televisión Cratel C.A.(2)	6,639,862	6,639,862
Fideicomiso Delta (3)	-	64
Fideicomiso Centro Empresarial (4)	13,100	13,100
	<b>6,987,484</b>	<b>6,967,026</b>

A continuación presentamos un detalle de las inversiones permanentes más importantes:

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Detalle	No. Acciones	V/Nominal	% Particip.
Banco del Pichincha C.A	20,533	1	0.0138676%
Estilmueble Cia. Ltda.	149,999	0.04	99.99%
Novaecuador S.A (1)	188,200	1	20%
Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. (2)	255,965,843	0.04	99.99%

Los estados financieros de las empresas cuyo porcentaje de participación es superior al 50%, presentan las siguientes cifras:

Detalle	Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados 2006
Estilmueble Cia. Ltda.	244,987	12,058	208,090	24,839
Novaecuador S.A (1)	5,351,339	1,754,121	2,226,167	1,371,051
Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. (2)	18,901,936	6,273,764	12,628,172	(1,760,896)

(1) Corresponde a las acciones que se mantienen en Novaecuador S.A., broker productor, colocador de pólizas de seguros y afiliaciones con Medicina para el Ecuador Mediecuador Humana S.A. en medicina prepagada.

(2) Inmobiliaria Rigoletto S.A. en el año 2005 adquirió el 50% del capital social de CRATEL C.A. incrementando su inversión al 100% del capital de esta compañía. En el año 2006 la inversión se redujo al 99.99%.

En el año 2005 Inmobiliaria Rigoletto S.A. vendió sus acciones en Teleamazonas Guayaquil S.A. en un porcentaje equivalente al 50% del capital social de esa compañía.

(3) La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del 24 de agosto de 2000, aprobó la constitución de un Fideicomiso con los contratos de arrendamiento de las oficinas del Edificio Delta, ubicado en la Av. González Suárez No. 27-317 y San Ignacio de la ciudad de Quito. De este modo, con escritura celebrada el 1 de septiembre de 2.000, Fidegri S.A., actualmente Inmobiliaria Rigoletto S.A., a través de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, constituyó un Patrimonio Autónomo de US\$ 200, por el cual Fideval S.A. se comprometió a recibir y administrar los cánones de arrendamiento de los contratos cedidos. Dicho contrato de fideicomiso tiene un plazo de vigencia de siete años, pudiendo este plazo prorrogarse a petición expresa del constituyente.

En septiembre de 2.000, Fidegri S.A., actualmente Inmobiliaria Rigoletto S.A., vendió el 67,79% de sus derechos fiduciarios en este fideicomiso, al Banco General Rumiñahui, transacción por la cual recibió US.\$ 1'080.589,22, monto que ha sido registrado como ingreso diferido para ser amortizado en el plazo de siete años a partir de septiembre de 2.000. Ver Nota 11

Con fecha 8 de diciembre de 2006, se cancela la cesión de derechos fiduciarios por el 67.79% del Banco General Rumiñahui a favor de Inmobiliaria Rigoletto S.A.

(4) El 18 de mayo del año 2004, Inmobiliaria Fidegri, actualmente Inmobiliaria Rigoletto S.A., constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Diners Club", con el objeto de administrar, ejecutar y desarrollar un proyecto inmobiliario, al cual aportó US.\$ 1,000 dólares como capital autónomo del Fideicomiso. Posteriormente el 19 de mayo de 2004 se adhiere el "Fideicomiso Doce de Octubre" y la Compañía INMOKAL S.A., los cuales aportan inmuebles ubicados en la Av. 12 de Octubre y un capital de US.\$ 100,000 dólares.

Con los aportes por adhesión al fideicomiso, el porcentaje de participación de Fidegri, actualmente Inmobiliaria Rigoletto S.A., es del 0.04%. En el año 2005 se realizaron aportes en efectivo a este fideicomiso para el desarrollo del proyecto.

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

**NOTA 6 - PROPIEDAD Y EQUIPOS**

	<b>Costo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Valor Neto 2006</b>	<b>Valor Neto 2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Terreno	162,373		162,373	492,373
Edificios	959,561	523,170	436,391	484,369
Cableado estructurado	32,693	1,650	31,043	-
Muebles y enseres	2,538	76	2,462	-
Equipo de oficina	614	153	460	522
Maquinaria y equipos	10,959	2,201	8,758	4,645
	<b>1,168,739</b>	<b>527,251</b>	<b>641,488</b>	<b>981,909</b>

El movimiento del costo y la depreciación acumulada en el año 2006 se muestra en el siguiente cuadro:

	<b>Costo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Saldo al 1 de enero de 2006	1,458,636	476,727
Más adiciones	40,103	50,524
Menos ventas (1)	(330,000)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2.006	<b>1,168,739</b>	<b>527,251</b>

(1) Corresponde a la venta de dos lotes de terreno ubicados en Samborondón provincia del Guayas, mediante escritura de compra venta registrada en el Registro de la Propiedad el 26 de abril de 2006.

**NOTA 7 - OTROS ACTIVOS**

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Fideicomiso Delta	-	67,672
Proyecto Machalilla por cobrar	218,220	-
	<b>218,220</b>	<b>67,672</b>

(1) Corresponde a valores desembolsados por materiales de construcción, honorarios profesionales y mano de obra para la construcción del proyecto Machalilla, administrado por CONSTRUECUADOR S.A.

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

**NOTA 8 - OBLIGACIONES A ACCIONISTAS A CORTO Y LARGO PLAZO****CORTO PLAZO**

En los años 2006 y 2005 corresponde al saldo adeudado al Dr. Fidel Egas, accionista de la compañía, por US\$. 2,434,017 y US\$. 1,578,383 respectivamente; correspondiente al valor resultante de la fusión por absorción de Inmobiliaria Rigoletto S.A. a Inmobiliaria Fidegri, dichos saldos se presentan dentro del rubro cuentas por pagar en el balance general adjunto.

**LARGO PLAZO**

Corresponde a un préstamo por US\$ 5.000.000 otorgado por el Dr. Fidel Egas, no devenga intereses y no tiene fecha de pago definida. El incremento en el año 2006 corresponde principalmente al financiamiento obtenido para la construcción del " Proyecto Machalilla".

**NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	2006	2005
	US\$	US\$
Otras Cuentas por Pagar	1,415	7,108
Proveedores Proyectos	2,247	
Provisión Planillas (1)	107,616	
Fideicomiso Delta	19,553	13,589
Alicuotas Edificio	-	3,733
	<b>130,832</b>	<b>24,429</b>

(1) Corresponde principalmente a la provisión de planillas de mano de obra utilizadas en la construcción del proyecto Machalilla, las cuales al 31 de diciembre de 2006 se encuentran pendientes de pago.

**NOTA 10 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS****Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas**

	2006	2005
	US\$	US\$
Auto Delta Cia. Ltda	2,836	2,836
Estilmueble Cia. Ltda.	12,021	24
Materiales de la Costa	-	10,270
Inmobiliaria Industrial Río del Pacífico INRIOPA C.A.	103,247	-
Novaecuador S.A (1)	607,132	-
Otras menores	3,106	5,007
	<b>728,342</b>	<b>18,136</b>

(1) Corresponde al saldo de un préstamo otorgado el 26 de junio de 2006 por US\$ 1.348.813, a 1 año plazo, devenga una tasa de interés anual del 9%. Durante el año 2006 generó un ingreso financiero por US\$ 47,388.

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

<b>Cuentas por pagar Compañías Relacionadas</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Prograff S.A.	-	3,647
Dinsistemas Cia. Ltda.	-	13,947
Inmobiliaria Industrial Río del Pacífico INRIOPA C.A.	-	23,271
Multipower S.A.	-	184
Inmobiliaria Indiner S.A:	<b>20,851</b>	<b>20,202</b>
	<b>20,851</b>	<b>61,251</b>

Un resumen de las transacciones realizadas entre compañías relacionadas durante el año 2006 y el año 2005 se detalla a continuación:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Préstamos	<b>1,348,813</b>	62,260
Intereses	<b>47,388</b>	-
Compensaciones de saldos	<b>(102,130)</b>	1,608

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

<b>NOTA 11 - INGRESOS DIFERIDOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Corto plazo</b>		
Fideicomiso Delta (1)	<b>183,992</b>	312,096
Dividendos Anticipados Banco Pichincha C.A.	<b>822</b>	359
<b>Subtotal Corto plazo</b>	<b>184,814</b>	<b>312,454</b>
<b>Largo plazo</b>		
Fideicomiso Delta (1)	-	226,111
<b>Subtotal Largo plazo</b>	-	<b>226,111</b>
<b>Total Ingresos diferidos</b>	<b>184,814</b>	<b>538,565</b>

(1) Ver nota 4 numeral (1) y nota 5 numeral (3)

<b>NOTA 12 - OTROS INGRESOS/EGRESOS</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Ingresos Fideicomiso DELTA	<b>265,670</b>	262,861
Dividendos recibidos	<b>765</b>	194,433
Utilidad en venta de acciones	<b>3</b>	1,211,866
Utilidad en venta de activos	<b>73,146</b>	-
Otros menores	<b>47,388</b>	557
Otros Egresos	<b>(3,439)</b>	(25,151)
	<b>383,534</b>	<b>1,644,566</b>

**Inmobiliaria Rigoletto S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

**NOTA 13 - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La Compañía ha registrado la provisión por impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

	2006	2005
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	395,214	1,652,380
Más/menos Otras partidas conciliatorias	366	(1,317,475)
Base imponible Impuesto Renta	395,580	334,905
Impuesto Causado	69,665	65,687

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2003 al 2006.

Inmobiliaria Rigoletto S.A. no debe presentar el Anexo y Estudio de Precios de Transferencia, de acuerdo a las normas vigentes aplicables para el ejercicio 2006.

**NOTA 14 - CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito al final del 2006 es de 1.098.500 acciones a un valor nominal de US\$ 1 cada una.

**NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.