

87532

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOFYBE S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 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 INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005, 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.


Marzo 12, 2007
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOFYBE S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		225	410
Inversiones temporales	4	1,904	
Cuentas por cobrar comerciales		2	3
Compañías relacionadas	5		1,466
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		84	56
Total activos corrientes		<u>2,215</u>	<u>1,935</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terrenos	6	251	251
Edificios		4,020	3,963
Muebles y enseres y equipo de oficina		6	6
Total		4,277	4,220
Menos depreciación acumulada		<u>1,481</u>	<u>1,277</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,796</u>	<u>2,943</u>
INVERSIONES EN ACCIONES			
	7	<u>612</u>	<u>230</u>
TOTAL		<u>5,623</u>	<u>5,108</u>

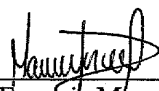
Ver notas a los estados financieros



Gale Villamar
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Participación a empleados	8	78	54
Impuesto a la renta	9	28	7
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>117</u>	<u>119</u>
Total pasivos corrientes		<u>223</u>	<u>180</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	11		
Capital social		4,993	4,640
Aportes para futuras capitalizaciones		50	45
Reserva legal		26	26
Utilidades retenidas		<u>331</u>	<u>217</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,400</u>	<u>4,928</u>
TOTAL		<u>5,623</u>	<u>5,108</u>



María Eugenia Moreno
Contadora

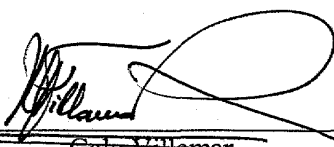
INMOFYBE S.A.

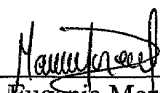
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	12	729	661
GASTOS OPERACIONALES		<u>392</u>	<u>413</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>337</u>	<u>248</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados	12	118	55
Dívidendos ganados		62	24
Otros ingresos		<u>2</u>	<u>35</u>
Total		<u>182</u>	<u>114</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>519</u>	<u>362</u>
MENOS:			
Participación a empleados	8	78	54
Impuesto a la renta	9	<u>67</u>	<u>49</u>
Total		<u>145</u>	<u>103</u>
UTILIDAD NETA		<u>374</u>	<u>259</u>

Ver notas a los estados financieros


Gato Villamar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOFYBE S.A.

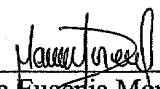
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	4,640		26	(42)	4,624
Utilidad neta				259	259
Aportes de capital	<u> </u>	<u>45</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	4,640	45	26	217	4,928
Utilidad neta				374	374
Compensación de créditos		98			98
Incremento de capital	353	(93)	(26)	(234)	
Transferencia	<u> </u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>(26)</u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>4,993</u>	<u>50</u>	<u>26</u>	<u>331</u>	<u>5,400</u>

Ver notas a los estados financieros


Guto Villamar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005****(Expresados en miles de U.S. dólares)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	730	666
Pagado a proveedores y empleados	(219)	(268)
Intereses ganados, neto	118	55
Dividendos recibidos	30	24
Participación a empleados	(54)	(59)
Impuesto a la renta	(46)	(72)
Otros ingresos neto	<u>2</u>	<u>3</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>561</u>	<u>349</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo	(56)	
Adquisición de inversiones en acciones	(350)	(50)
Disminución (Incremento) de inversiones temporales	<u>(1,904)</u>	<u>865</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(2,310)</u>	<u>815</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos a compañías relacionadas	1,564	(958)
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>—</u>	<u>45</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1,564</u>	<u>(913)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(185)	251
Comienzo del año	<u>410</u>	<u>159</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>225</u></u>	<u><u>410</u></u>

(Continúa...)

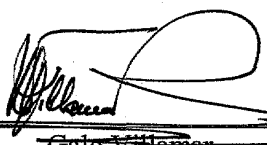
INMOFYBE S.A.

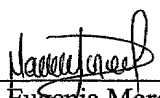
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	374	259
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	203	199
Utilidad en venta de propiedades y equipo		(32)
Dividendos acción	(32)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1	1
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(28)	(52)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(2)	2
Participación a empleados	24	(5)
Impuesto a la renta	<u>21</u>	<u>(23)</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>561</u>	 <u>349</u>

Ver notas a los estados financieros


Gale Villamar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

INMOFYBE S.A. es una compañía constituida en el Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, permuta y la adquisición a cualquier título de bienes inmuebles en general, así como también su administración, arrendamiento y mantenimiento. El arrendamiento de inmuebles se realiza principalmente a sus compañías relacionadas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, 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:

Inversiones Temporales - Se encuentran registradas al valor de los depósitos efectuados.

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 edificios y 10 para muebles y enseres y equipos.

Valuación de Inversiones en Acciones - A su costo de adquisición.

Participación a Empleados e Impuesto a la Renta - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 8 y 9).

Ingresos por Arriendo - Se registran mensualmente en base a su causación.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de 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>
2003	6
2004	2
2005	3
2006	3

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía mantiene como inversiones temporales, certificados de depósitos a plazos en el Produbank por US\$404 mil y en el Stanford International Bank por US\$1,5 millones con vencimientos hasta mayo del 2007 y con una tasa de interés nominal anual de 5% y 8% respectivamente.

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005, constituyen préstamos otorgados a las compañías Meditotal y Ginalu S.A. en los meses de junio y noviembre del 2005, con una tasa de interés del 12% y 7% respectivamente, los mismos que vencieron en mayo del 2006.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,943	3,460
Adquisiciones	56	
Ventas		(318)
Depreciación	(203)	(199)
Saldos netos al fin del año	<u>2,796</u>	<u>2,943</u>

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Supermercados La Favorita (A)	443	81
Produbanco (A)	84	73
Banco de Guayaquil (A)	58	50
Centros Comerciales del Ecuador - CCI (A)	22	22
Otras	<u>5</u>	<u>4</u>
Total	<u>612</u>	<u>230</u>

(A) Porcentajes menores al 1%.

Los dividendos en acciones recibidos son registrados en resultados; dicha práctica no está de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad; sin embargo el efecto de los dividendos recibidos en el año carecen de importancia relativa.

8. PARTICIPACION A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

9. 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>2006</u>	<u>2005</u>
-------------	-------------

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	441	308
Participación a empleados provenientes de ingresos exentos	9	4
Gastos no deducibles	4	1
Ingresos exentos	<u>(62)</u>	<u>(24)</u>
Utilidad gravable	<u>392</u>	<u>289</u>

Reinversión de utilidades 15% impuesto a la renta	47	35
Distribución de utilidades 25% impuesto a la renta	<u>20</u>	<u>14</u>

Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>67</u>	<u>49</u>
--	-----------	-----------

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

... Diciembre 31,...

<u>2006</u>	<u>2005</u>
-------------	-------------

(en miles de U.S. dólares)

Saldos al comienzo del año	7	30
Provisión del año	67	49
Pagos efectuados	<u>(46)</u>	<u>(72)</u>
Saldos al fin del año	<u>28</u>	<u>7</u>

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

... Diciembre 31,...

<u>2006</u>	<u>2005</u>
-------------	-------------

(en miles de U.S. dólares)

Valores en garantía	109	108
Otras cuentas por pagar	<u>8</u>	<u>11</u>
Total	<u>117</u>	<u>119</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,993,000 de acciones (4,640,000 en el año 2005) de US\$1.00 valor nominal unitario. Durante el año 2006 la compañía incrementó su capital en US\$353 mil; mediante la capitalización de utilidades retenidas US\$234 mil, reserva de capital US\$26 mil y compensación de créditos por US\$93 mil.

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados	<u>608</u>	<u>624</u>
Intereses ganados	<u>35</u>	<u>18</u>
Gasto arriendos	<u>46</u>	<u>36</u>
Servicios pagados	<u>5</u>	<u>5</u>
Venta de terrenos	<u>—</u>	<u>350</u>

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 12, 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
