



S. Paulino Labre A.

104.444

CASILLA 10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

31 de mayo del 2005

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

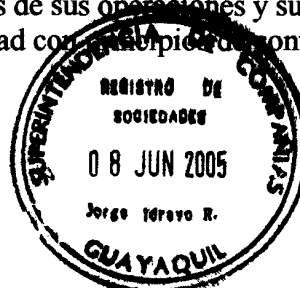
A los señores Accionistas de
Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general adjunto de Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A. al 31 de diciembre del 2004, y los estados conexos de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2003 fueron auditados por otro contador público, quien emitió una opinión sin salvedades en su Informe fechado el 15 de abril del 2004.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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 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 efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A. al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

S. Paulino Labre A.
Econ, *S. Paulino Labre A.*
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156



CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos	US\$ 298,095
Cuentas por cobrar (Nota B)	322,042
Inventarios (Nota C)	15,866,573
Gastos pagados por anticipado	<u>2,027</u>

TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE 16,488,737

ACTIVO FIJO (Nota D) 54,584

CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS (Nota E) 1,696,142

US\$ 18,239,463

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE:

Préstamos por pagar (Nota F)	US\$ 9,504,000
Cuentas por pagar (Nota G)	318,791
Impuesto a la renta por pagar	<u>24,091</u>

TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE 9,846,882

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H) 8,319,645

PATRIMONIO:

Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 3.800, de valor nominal US\$ 1.00 cada una	3,800
Pérdidas acumuladas	(3,136)
Ganancia del ejercicio	<u>72,272</u>

72,936

US\$ 18,239,463



Ver notas a los estados financieros.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INGRESOS DE OPERACIONES:

Ventas netas	US\$ 1,923,170
Ingresos por alquileres	533,632
Otros ingresos	<u>76,177</u>
	2,532,979

COSTO Y GASTOS DE OPERACIONES:

Costo de ventas	1,191,025
Gastos de ventas	158,103
Gastos operacionales	321,038
Diferencial cambiario	330,900
Gastos financieros	<u>435,550</u>
	2,436,616

GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 96,363

Impuesto a la renta (Nota I) (24,091)

GANANCIA NETA US\$ 72,272

Ver notas a los estados financieros.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>
Saldo al 1 de enero del 2004	US\$ 3,800	US\$ (6,401)	US\$ 54,186
Transferencia		54,186	(54,186)
Por absorción		(50,921)	
Ganancia neta	<u> </u>	<u> </u>	<u>72,272</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>US\$ 3,800</u>	<u>US\$ (3,136)</u>	<u>US\$ 72,272</u>

Ver notas a los estados financieros.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:

Ganancia neta		US\$	72,272
Ajuste para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciación	US\$	<u>36,228</u>	
Total ajuste			36,228
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en cuentas por cobrar		(99,890)	
Aumento en inventarios		(2,864,899)	
Aumento en cuentas por pagar		746,425	
Aumento en impuesto a la renta por pagar		<u>6,029</u>	(2,212,335)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación			(2,103,835)
ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adquisición de activos fijos		(46,659)	
Aumento en otros activos		<u>(1,148,336)</u>	
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión			(1,194,995)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumento en ingresos diferidos		3,558,174	
Entrega a accionista		<u>(49,121)</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento			<u>3,509,053</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento neto durante el año			210,223
Saldo del efectivo al inicio del año			<u>87,872</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		US\$	<u><u>298,095</u></u>

Ver notas a los estados financieros.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

A. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A. (la Compañía) fue constituida el 3 de abril del 2002 en Guayaquil. Su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior venta o alquiler.

Según acta de la sesión de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 1 de marzo del 2004, se aprobó la fusión por absorción con la compañía Ediproc S. A.

Bases de presentación. - La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador con la aprobación del Servicio de Rentas Internas (S.R.I.), Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías.

Los inventarios están presentados en base a los costos directos e indirectos acumulados en su construcción.

Los activos fijos están contabilizados al costo, de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	33
Equipos de oficina	10	10
Vehículos	5	20
Instalaciones	10	10
Equipos de comunicación	10	10

Los cargos diferidos son transferidos a los costos de las obras o son registrados como gastos.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

B. CUENTAS POR COBRAR:

Cientes	US\$ 158,405
Anticipos a proveedores	79,418
Compañías relacionadas	2,557
Otras	<u>161,080</u>
	<u>US\$ 322,042</u>

C. INVENTARIOS:

Bloques	US\$ 11,926,656
Lotes	234,382
Trabajos en proceso	2,462,619
Centro Park (piso 8)	946,216
Locales comerciales	260,014
Otros	<u>36,686</u>
	<u>US\$ 15,866,573</u>

D. ACTIVOS FIJOS:

Saldo al 31 de diciembre del 2003	US\$ 53,713
Adiciones	55,453
Reclasificaciones	<u>(8,794)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>100,372</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2003	9,560
Adiciones	<u>36,228</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>45,788</u>
Neto	<u>US\$ 54,584</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

E. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS:

Cargos diferidos	(1)	US\$1,611,917
Anticipo a comisiones		1,893
Inversiones permanentes		400
I. V. A.		50,941
Retenciones I. V. A.		3,008
Retenciones en la fuente		23,441
Depósitos en garantía		626
Ediproc - I. V. A. contribuyentes		2,343
Ediproc - Retenciones en la fuente		450
Ediproc - Anticipo impuesto a la renta		<u>1,123</u>
		<u>US\$1,696,142</u>

(1) Representan principalmente intereses pagados por los préstamos obtenidos en el exterior.

F. DOCUMENTOS POR PAGAR:

Son préstamos otorgados del exterior, así:

Con vencimiento en enero 2/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	US\$ 1,245,000
Con vencimiento en abril 20/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	2,425,000
Con vencimiento en julio 10/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	1,975,000
Con vencimiento en setbre. 1/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	2,800,000
Con vencimiento en junio 10/2005 al 12% anual de interés y 3% de comisión	<u>1,059,000</u>
	<u>US\$ 9,504,000</u>

Los préstamos fueron registrados en Banco Central del Ecuador y están garantizados con inventarios.

G. CUENTAS POR PAGAR:

I. V. A. en ventas	US\$ 4,944
Retención I. V. A.	5,926
Retenciones en la fuente	2,667
Ediproc. - I. V. A. en ventas	76
Varias	<u>305,178</u>
	<u>US\$ 318,791</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

Ingresos diferidos	(2)	US\$ 8,225,791
Fondos de garantía		17,067
Depósitos en garantía		<u>76,787</u>
		<u>US\$ 8,319,645</u>

(2) Representa los valores recibidos de los promitentes compradores, según los contratos de promesa de compra-venta de las bodegas o locales comerciales.

I. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias gravables del ejercicio económico, o una tarifa impositiva del 15% en el caso de que se reinviertan las ganancias.

J. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Hasta el 31 de diciembre del 2004, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuentas por cobrar (corto plazo):	
Compañías relacionadas	US\$ 2,557

K. EVENTOS POSTERIORES:

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos (31 de mayo del 2005), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.



S. Paulino Labre A.

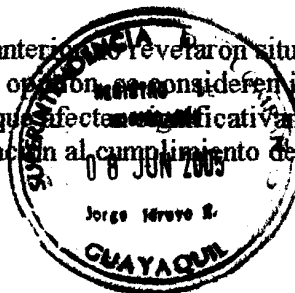
CASILLA 10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

1 de junio del 2005

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

A los señores Accionistas de
Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros de Industria Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2004 y, con fecha 31 de mayo del 2005, hemos emitido nuestro Informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. 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, e incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento, en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, no consideran incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2004 que afectan significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:



- Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;
 - Conformidad de los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la renta, Retenciones en la fuente, Impuesto al valor agregado, Impuesto a los consumos especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal (ver Anexo 16) con los registros contables mencionados en el punto anterior;
 - Pago del Impuesto a la renta, Impuesto al valor agregado, Impuesto a los consumos especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal (ver Anexo 16);
 - Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las Resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la renta, Impuesto al valor agregado, Impuesto a los consumos especiales y otros tributos administrados por la Autoridad Fiscal (ver Anexo 16);
 - Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía, de conformidad con las disposiciones legales.
4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son responsabilidad de su Administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este Informe debe ser leído en forma conjunta con el Informe sobre los estados financieros mencionado en el primer párrafo.
5. Nuestra auditoría fue efectuada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información suplementaria contenida en los anexos 1 al 16 preparados por la Administración de Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A. que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, se presenta en cumplimiento de la Resolución No. 1071 del Servicio de Rentas Internas emitida el 26 de diciembre del 2002 y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se expone razonablemente, en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto.
6. En cumplimiento con lo dispuesto en la Resolución No. 1071 del Servicio de Rentas Internas de fecha 26 de diciembre del 2002, informamos que no existen recomendaciones sobre aspectos de carácter tributario.
7. Este Informe se emite exclusivamente para conocimiento de los accionistas y Administración de Ceibo Capital Limited Ceibcapital S. A., y para su presentación al Servicio de Rentas Internas en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.


Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156