

107444

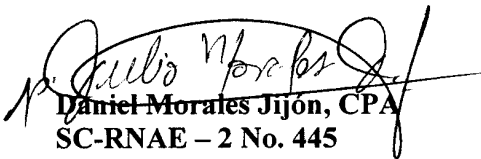
Guayaquil, 9 de Mayo, 2007

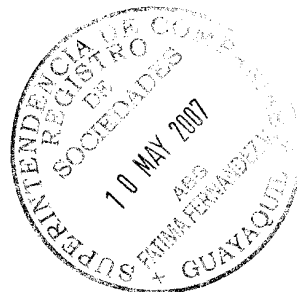
Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Adjunto, sírvanse encontrar el Informe del Auditor Independiente, respecto de los estados financieros de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. al 31 de diciembre del 2006**. El expediente de la empresa es el Número **107444**

Atentamente,

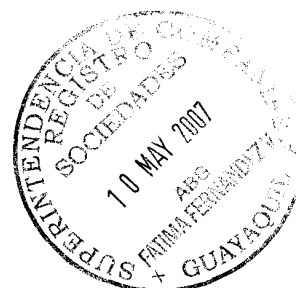

Daniel Morales Jijón, CPA
SC-RNAE - 2 No. 445



File

1. He auditado el balance general adjunto de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** al 31 de Diciembre del 2006 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y estado de flujo de efectivo por el periodo cortado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Mi 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 errores importantes. 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 importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** al 31 de diciembre del 2006, y los resultados de sus operaciones, y los cambios en su situación financiera por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. El País continúa inmerso en un estancamiento social y económico, debido principalmente a la inestabilidad y falta de consensos políticos para buscar un proyecto de reforma estructural a la Constitución Política del Estado, para ambientarla a las actuales realidades del país y reorientarla positivamente hacia el desarrollo del país. A la presente fecha está pendiente la resolución final para la posible instalación de una Asamblea Constituyente, con poderes omnímodos con miras a lograr el efecto ya mencionado. Este asunto de trascendental importancia, lejos de tranquilizar a los diferentes sectores productivos, no ha permitido dar un ambiente de estabilidad o reglas de juego esperadas en el mediano y largo plazo, lo cual hace que los flujos de capital se muevan muy lentamente, debido a lo cauto del comportamiento gerencial promedio al evaluar el retorno esperado de cada inversión u operación de financiamiento. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.


CPA, **Daniel Morales Jijón**
SC-RNAE - 2 No. 445
Abril 20, 2007



CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVO

Activo Corriente

CAJA Y BANCOS	160.926
CUENTAS POR COBRAR (Nota 3)	1.658.442
INVENTARIOS (Notas 4 y 9)	16.817.809
OTROS ACTIVOS CORRIENTES (Nota 5)	<u>423.694</u>

TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE 19.060.871

ACTIVOS FIJOS, NETO (Nota 6)	41.201
CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)	<u>3.342.983</u>

TOTAL DE ACTIVO FIJO, NETO 3.384.184

TOTAL ACTIVO 22.445.055

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente

DOCUMENTOS POR PAGAR (Notas 9 y 4)	8.672.000
CUENTAS POR PAGAR (Nota 8)	<u>13.453.048</u>

TOTAL PASIVO CORRIENTE 22.125.048

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>125.019</u>
--------------------------------	----------------

TOTAL PASIVO 22.250.067

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	3.800
RESERVA LEGAL	1.900
RESULTADOS ACUMULADOS	196.774
PERDIDA DEL EJERCICIO (Nota 11)	<u>-7.486</u>

TOTAL PATRIMONIO 194.988

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 22.445.055

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 POR EL PERIODO DE 12 MESES, TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

INGRESOS

VENTA DE LOCALES, (Ver Notas 7, 8 y 12)	4.294.539
ALQUILERES (Ver Nota 12)	597.374
OTROS INGRESOS, principalmente desistimiento de contratos(Ver Nota 12)	<u>245.437</u>
Total de Ingresos	<u>5.137.350</u>

EGRESOS:

COSTO DE VENTA DE LOCALES, (Ver Notas 4, 7,8 y 12)	-3.027.387
GASTOS DE OPERACIONALES (Ver Nota 13)	-1.078.957
GASTOS DE VENTAS	-92.115
GASTOS FINANCIEROS (Ver Notas 4 y 9)	<u>-941.949</u>
Total costos y gastos	<u>-5.140.408</u>
PERDIDA BRUTA	-3.058
Participación Trabajadores	-1.832
Impuesto a la Renta (Ver Nota 11)	<u>-2.596</u>
PERDIDA NETA	<u>-7.486</u>

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Acciones Comunes	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Pérdida del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2005	3.800	1.900	67.236	129.538		202.474
Transferencia de cuentas patrimoniales, 2005			129.538	-129.538		
Pérdida del ejercicio 2006					-3.058	
Impuesto a la renta 2006					-2.596	
Participación Utilidades Trabajadores 2006					-1.832	
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2006	3.800	1.900	196.774	0	-7.486	194.988

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes (ventas, alquileres y otros ingresos realizados)	4.108.456
Efectivo neto, recibido de promitentes compradores, por ventas no realizadas	338.661
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-3.307.369
Efectivo neto, por gastos asignables a ventas por realizarse	100.393
Intereses pagados	<u>-941.949</u>

Efectivo provisto de actividades de operación	<u>298.192</u>
--	-----------------------

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Adiciones en Activos Fijos	-4.621
Bajas/ajustes en Activos Fijos	<u>105</u>

Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-4.516</u>
---	----------------------

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Pagos por préstamos externos	<u>-250.000</u>
------------------------------	-----------------

Efectivo utilizado en actividades de financiación	<u>-250.000</u>
--	------------------------

Aumento neto de caja	43.676
-----------------------------	---------------

Saldo de caja al inicio del año	<u>117.250</u>
--	-----------------------

Saldo de caja al final del año	<u>160.926</u>
---------------------------------------	-----------------------

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Conciliación entre la pérdida neta y el efectivo provisto de actividades de operación

Pérdida Neta del Ejercicio	-7.486
Gastos que no representan desembolso de efectivo al 31/12/2006:	
Depreciación	10.473
Provisión de Participación Laboral e Impuesto a la Renta	<u>4.428</u>
	7.415

Cambios en activos y pasivos:

Aumento en Cuentas por Cobrar	-1.028.894
Disminución Inventarios	1.014.127
Disminución Pasivo Largo Plazo	-16.415
Disminución neta de Cargos Diferidos	116.807
Aumento en otros activos	-129.083
Aumento en Cuentas por Pagar	<u>334.235</u>

Efectivo provisto de actividades de operación	<u><u>298.192</u></u>
--	------------------------------

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 1.- Operación y Objetivos de la Compañía.-

La compañía **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** fue constituida el 3 de abril del 2002, y su actividad principal es la construcción de bodegas y locales comerciales en la ciudad de Guayaquil, para su posterior alquiler o venta.

Durante el año 2006, como en los últimos tres periodos fiscales, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada en la mayoría de los sectores productivos, exceptuando aquellos de servicios, financieros y ciertas industrias de productos de consumo masivo. Además, las diferentes situaciones políticas y sociales vividas en el año reportado generaron un ambiente de incertidumbre en inversionistas locales y extranjeros, lo cual acentuó la deficiente circulación de capitales.

Por lo citado en el párrafo precedente, la compañía pudo cumplir solo en parte sus metas empresariales de negociación de bodegas y locales comerciales.

Nota 2.- Principales Políticas de Contabilidad.-

Base de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, sobre la base del esquema monetario de dolarización vigente desde el año 2000, y de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Principios de Contabilidad Ecuatorianos

A partir del año 2000 se aplican en el Ecuador los principios de contabilidad generalmente aceptados conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).

Las NEC's son preparadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, conjuntamente con su organismo técnico el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador – IICE y su Comité de Pronunciamientos, siempre con referencia a las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC's, para corresponder a la unificación de criterios en la aplicación de políticas y prácticas contables en el mundo.

Dichos principios contables son además aprobados de manera interinstitucional tanto por el Servicio de Rentas Internas como por la Superintendencia de Compañías, entidad esta última es la encargada del control y vigilancia de la aplicación de tales principios.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2006

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición, y dicho costo es depreciado usando el método de línea recta, de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>% Depreciación</u>
Instalaciones, Muebles y Enseres, Equipos Oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33%

Nota 3.- Cuentas por Cobrar:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Cuentas por Cobrar, Compañías Relacionadas:	
Inmobeta S.A.	1,035,121
Parque Comercial California Parcalifornia S.A.	188,448
Anticipo a Proveedores	376,124
Otros	<u>58,749</u>
Total	<u>1, 658,442</u>

La cuenta por cobrar Inmobeta S.A., representa un préstamo otorgado a esa empresa para ayudarles en su flujo de efectivo operacional; es exigible de manera inmediata, en función de la capacidad de pagos que tenga dicha empresa. Esta transacción no genera intereses.

Los anticipos a proveedores son valores a ser liquidados una vez que se produzcan los avances de obra relacionados, previa la aprobación técnica de la misma.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 4.- Inventarios:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Obra Terminada:	
Bodegas y Locales Comerciales	12,106,700
Parqueos y oficina Centropark	946,216
Obra en Proceso:	3,730,938
Otros (principalmente, Pares Telefónicos)	<u>33,955</u>
Total	<u>16,817,809</u>

Estos inventarios lo constituyen el Parque Comercial "California 2", ubicado en el kilómetro 11,5 de la vía a Daule, y el edificio Centropark que está ubicado en las calles Clemente Ballén No. 205 y Pedro Carbo, en la ciudad de Guayaquil.

Los inventarios están registrados al costo el que no excede al valor de mercado. El costo del inventario se determina por el sistema de avance de obra, en función al planillaje y toda otra documentación sustentatoria pertinente, así como a la supervisión técnica de construcción, en estricto cumplimiento del cronograma de labores diseñado por la Administración de la empresa. Los inventarios sirven de garantía al préstamo del exterior. (Ver Nota 9)

Nota 5.- Otros Activos Corrientes:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Compras.	264,797
Retención de IVA por Alquileres	93,096
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta	29,813
Gastos pagados por anticipado	32,071
Otros	<u>3,917</u>
Total	<u>423,694</u>

Ver además Notas 8 y 11.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 6.- Activos Fijos: El movimiento de este rubro es como sigue:

	<u>Saldo</u> <u>al 01/01/06</u>	<u>Adiciones/Bajas</u> <u>(neto)</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31/12/06</u>
	< Expresado en dólares >		
Costo:			
Equipos de Oficina	1,817	75	1,892
Vehículos	8,872		8,872
Muebles y Enseres	57,881	91	57,972
Equipos de Comunicación	5,696		5,696
Instalaciones	14,070		14,070
Equipos de Computación	<u>13,280</u>	<u>4,350</u>	<u>17,630</u>
	101,616	4,516	106,132
Menos:			
Depreciación Acumulada	<u>54,563</u>	<u>10,368</u>	<u>64,931</u>
Total Activos Fijos, neto	<u>47,053</u>	<u>5,852</u>	<u>41,201</u>

Nota 7.- Cargos Diferidos:

Al 31 de diciembre del 2006, incluye los siguientes saldos:

	<u>Dólares</u>
Costos Diferidos	3,251,257 (1)
Diferencial Cambiario	89,118 (2)
Otros	<u>2,608</u>
Total	<u>3,342,983</u>

(1) = Estos Costos Diferidos están asociados directamente con los Créditos Diferidos (Cuentas por Pagar, corto plazo, ver **Nota 8**). Se cargan a resultados en cuanto el promitente comprador concluye todos los pagos acordados y se formaliza la venta vía Escritura Pública de Transferencia de Dominio.

(2) = Se relaciona con los efectos de la pérdida en el poder adquisitivo del sucre (moneda ecuatoriana vigente hasta el año 2000) en periodos anteriores a la utilización del dólar norteamericano como esquema monetario. Este diferencial cambiario puede ser amortizado hasta el año 2014.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Nota 8.- Cuentas por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Créditos Diferidos	13,404,712 (1)
Proveedores Locales	21,474
Beneficios sociales y aportes al IESS	9,678
Impuesto a la renta Em	2,596
I.V.A. cobrado en ventas a clientes	5,300
Retenciones de I.V.A. a proveedores	5,205
Retenciones en la Fuente a proveedores	<u>4,083</u>
Total	<u>13,453,048</u>

(1) = Valores recibidos de promitentes compradores, según contratos de promesa de compra-venta de bodegas, locales comerciales, o parqueos. La disponibilidad de estos valores está dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción, a cualquier fecha. Ver Nota 7.

El Impuestos al Valor Agregado cobrado a clientes, es efectuado por la empresa en calidad de agente de percepción y de retención, según la normativa tributaria vigente. Ver Notas 5 y 11.

Nota 9.- Documentos por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2006, representa deudas contraídas con una entidad financiera del exterior, y están debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador. Dichas deudas devengaron intereses que fluctuaron entre el 12% y 13.5% anual, en función de las renegociaciones efectuadas durante el año. Estos préstamos están garantizados con Inventarios.

Nota 10.- Pasivo a Largo Plazo:

	<u>Dólares</u>
Depósitos en Garantía, recibido de Clientes	89,886
Fondos de Garantía, recibido por Proveedores	34,853
Otros	<u>280</u>
Total	<u>125,019</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2006

Los depósitos en garantía recibidos de clientes, representan valores pactados en contratos de arrendamiento, que podrían ser utilizados para cubrir daños en la estructura de los locales arrendados así como eventuales atrasos en cánones de arrendamiento impagos.

Los fondos de garantía recibidos de proveedores, representan valores pactados en contratos de construcción, que podrían ser utilizados para cubrir errores de ejecución de la parte de la obra encargada a ellos.

Nota 11.- Impuesto a la Renta y Situación Fiscal:

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicables a la base imponible, la cual resulta de la aplicación de gastos y partidas deducibles al cierre del ejercicio. Adicionalmente, la compañía ha cumplido, en todos los aspectos importantes, con las disposiciones tributarias vigentes en el periodo reportado. Refiérase además al Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias emitido por separado por parte del Auditor Independiente al 31 de diciembre del 2006. Ver también **Notas 5, 8 y 13**.

Nota 12.- Ingresos:

Los ingresos por ventas, son todas aquellas ventas de locales comerciales, bodegas y parqueos, legal y económicamente finiquitadas vía escritura pública por transferencia de dominio, una vez que el promitente comprador (ahora ya comprador definitivo) ha cancelado todas las cuotas acordadas en contrato y ha decidido ejercer su derecho y opción de compra del bien objeto del contrato.

Los ingresos por alquileres, corresponden a todos los cánones de arrendamiento cancelados por los clientes durante el año fiscal, de acuerdo con los contratos respectivos, en relación con las bodegas, parqueos y locales comerciales de los cuales han gozado y usufructuado en dicho periodo.

Los ingresos por desistimiento de contrato, corresponden a los valores que, habiendo sido depositados previamente en la empresa, por parte de los promitentes compradores, a buena cuenta de futura negociación del bien negociado en el Contrato de Promesa de Compra-Venta de bodegas, parqueos o locales comerciales, pasan a ser considerados por la empresa como un ingreso en contra-prestación por el goce y usufructo del bien (durante el periodo durante el cual fueron abonando dinero de forma mensual) por parte del anterior promitente comprador que decide retirarse del contrato y no continuar ni concretar la compra-venta definitiva del bien negociado. Dicho ingreso por desistimiento de contrato, se registra en la empresa recién en el momento en que se conoce el evento económico que así decide el promitente comprador.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2006

Nota 13.- Gastos Operacionales:

Al 31 de diciembre del 2006, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Honorarios consultoría técnica	480,000
Honorarios legales y administrativos	239,732
Remuneraciones y otros apoyos profesionales	117,606
Mantenimiento de oficinas y bodegas	184,866
Impuestos y contribuciones	44,667
Depreciación	10,474
Otros	<u>1,612</u>
Total	<u>1,078,957</u>

Todos los desembolsos relacionados con los gastos deducibles registrados en el periodo, están adecuadamente sustentados y los respectivos procedimientos y normativas tributarias vigentes fueron aplicadas oportunamente.

Nota 14.- Hechos subsecuentes:

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión del informe del Auditor Independiente adjunto (20 de Abril del 2007), 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.
