

107444

Guayaquil, Marzo 27, 2008

Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

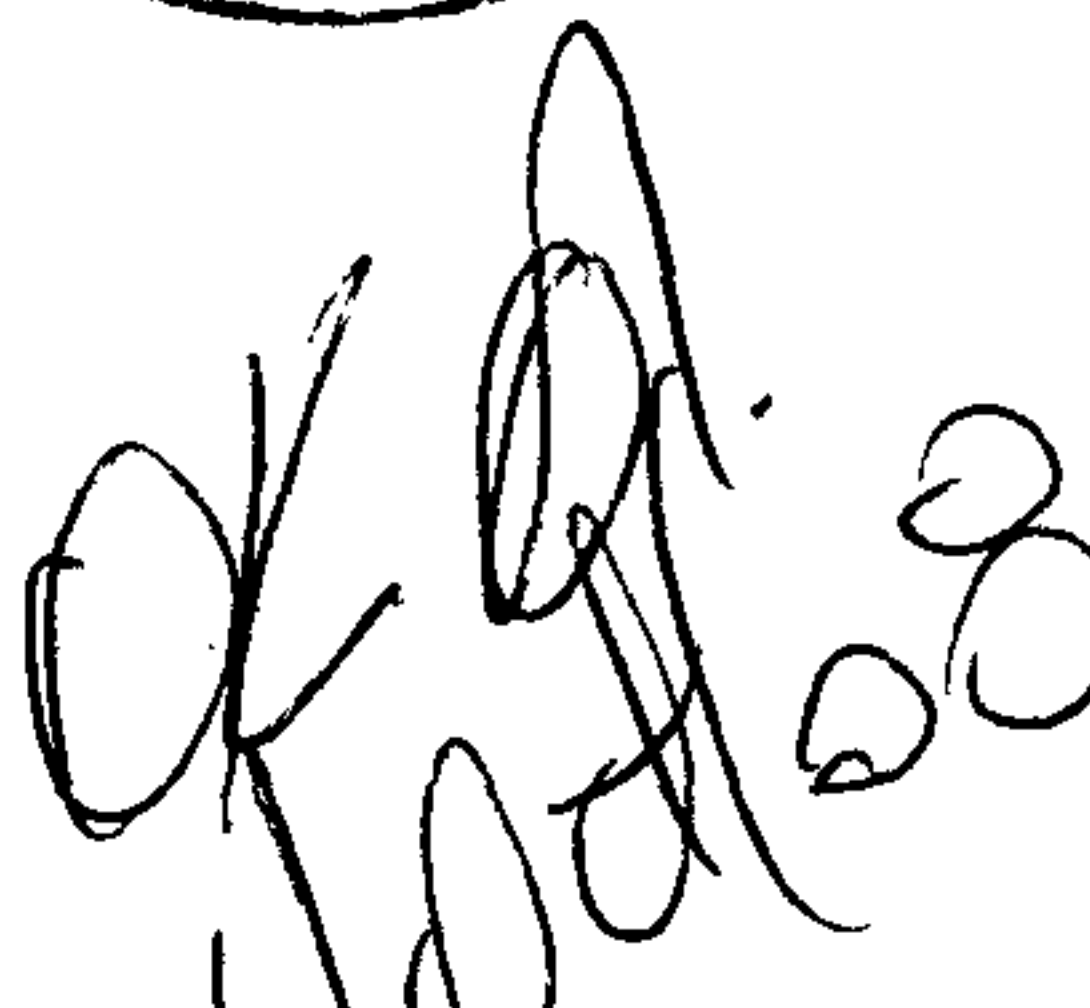
De mis consideraciones:

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 2007**. El expediente de la empresa es el Número **107444**

Atentamente,


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

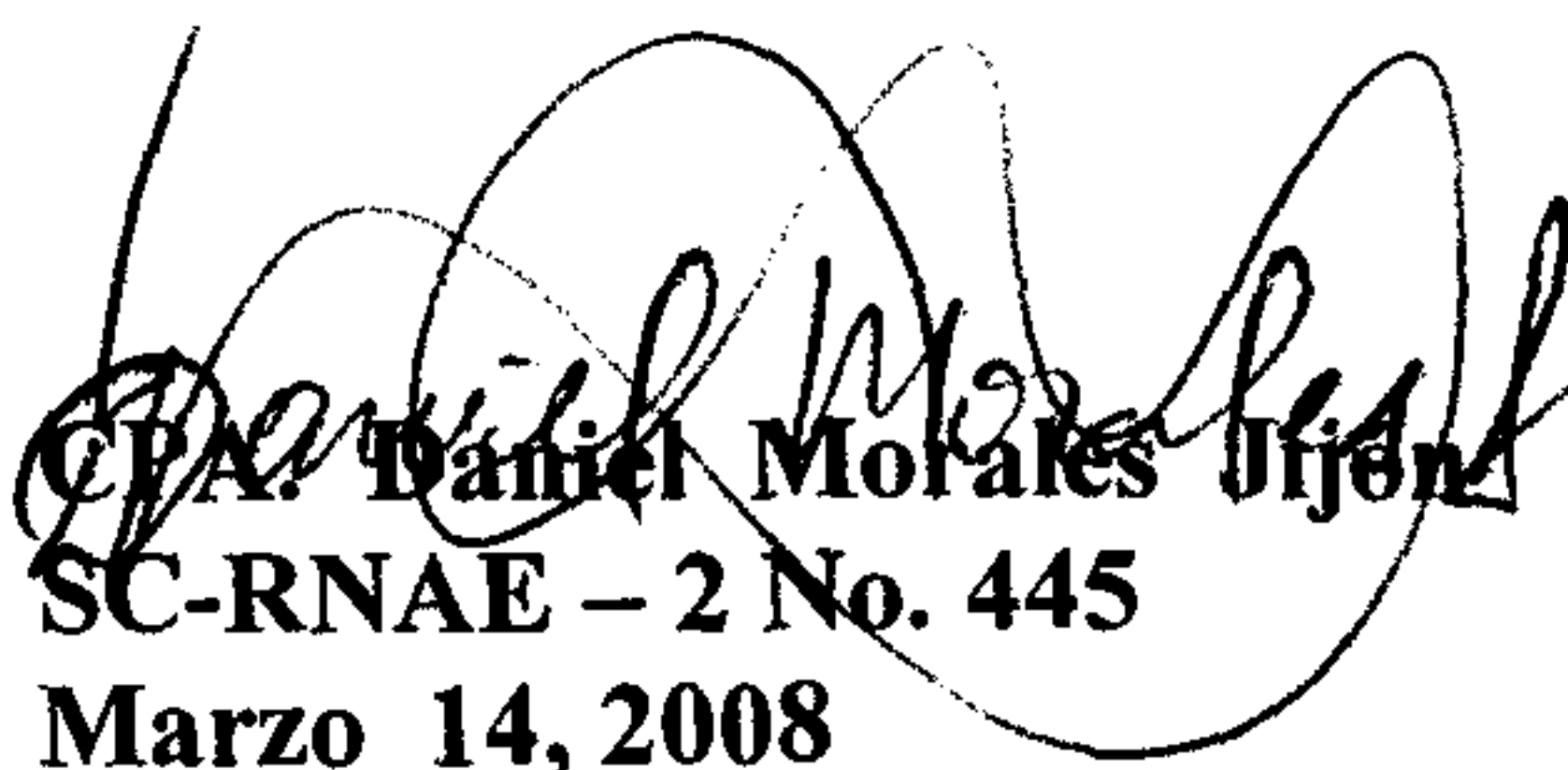



26/03/08

File

A los Accionistas de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

1. He auditado el balance general adjunto de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** al 31 de Diciembre del 2007 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 2007 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.


CPA Daniel Morales Ujón
SC-RNAE - 2 No. 445
Marzo 14, 2008



CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

ACTIVO

Activo Corriente

CAJA Y BANCOS	136.975
CUENTAS POR COBRAR (Nota 3)	305.967
INVENTARIOS (Notas 4 y 9)	20.515.547
OTROS ACTIVOS CORRIENTES (Nota 5)	837.752

TOTAL DE ACTIVO CORREINTE	21.796.241
----------------------------------	-------------------

ACTIVOS FIJOS, NETO (Nota 6)	60.268
CARGOS DIFERIDOS (Nota 7)	8.638.308

TOTAL ACTIVO	30.494.817
---------------------	-------------------

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo Corriente

DOCUMENTOS POR PAGAR (Notas 9 y 4)	10.913.489
CUENTAS POR PAGAR (Nota 8)	19.222.363

TOTAL PASIVO CORRIENTE	30.135.852
-------------------------------	-------------------

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	136.627
--------------------------------	---------

TOTAL PASIVO	30.272.479
---------------------	-------------------

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	11.000
RESERVAS Y APORTES	5.500
SUPERÁVIT Y REEXPRESIÓN	101.773
RESULTADOS ACUMULADOS	96.596
UTILIDAD DEL EJERCICIO (Nota 11)	7.469

TOTAL PATRIMONIO	222.338
-------------------------	----------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	30.494.817
----------------------------------	-------------------



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 DE 2007
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

INGRESOS

VENTA DE LOCALES, (Ver Notas 7, 8 y 12)	5.179.725
ALQUILERES (Ver Nota 12)	919.694
OTROS INGRESOS, principalmente desistimiento de contratos(Ver Nota 12)	<u>203.485</u>
Total de Ingresos	<u>6.302.905</u>

EGRESOS:

COSTO DE VENTA DE LOCALES, (Ver Notas 4, 7,8 y 12)	-3.521.264
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERACIONALES (Ver Nota 13)	-1.598.592
GASTOS DE VENTAS	-67.494
GASTOS FINANCIEROS (Ver Notas 4 y 9)	<u>-1.103.310</u>
Total costos y gastos	<u>-6.290.660</u>

UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	12.245
Participación Trabajadores	-1.976
Impuesto a la Renta (Ver Nota 11)	<u>-2.800</u>
UTILIDAD NETA	<u>7.469</u>

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

	Acciones Comunes	Reservas y Aportes	Superávit y Reexpresión	Resultados Acumulados	Utilidad (pérdida) del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2006	3.800	1.900		189.288		194.988
Transferencia de cuentas patrimoniales de Inmobeta por fusión (absorción) de compañía	7.200	3.600	101.773,00	-92.692		19.881
Utilidad del ejercicio 2007					12.245	12.245
Impuesto a la renta 2007					-2.800	-2.800
Participación Utilidades Trabajadores 2007					-1.976	-1.976
Saldo en Libros al 31 de diciembre del 2007	11.000	5.500	101.773	96.596	7.469	222.338

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes (ventas, alquileres y otros ingresos realizados)	7.451.895
Efectivo neto, recibido de promitentes compradores, por ventas no realizadas	203.485
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-8.798.443
Intereses pagados	-1.103.310

Efectivo utilizado en actividades de operación	-2.246.373
---	-------------------

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Efecto neto por fusión de Inmobeta S.A. en Activos Fijos	-19.067
--	---------

Efectivo utilizado en actividades de inversión	-19.067
---	----------------

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Efecto neto por fusión de Inmobeta S.A. en préstamos externos	2.241.489
---	-----------

Efectivo provisto por actividades de financiación	2.241.489
--	------------------

Disminución neta de caja	-23.951
---------------------------------	----------------

Saldo de caja al inicio del año	160.926
--	----------------

Saldo de caja al final del año	136.975
---------------------------------------	----------------

Ver notas a los estados financieros

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS

Flujo de efectivo en actividades de Operación:

Efectivo recibido de clientes (ventas, alquileres y otros ingresos realizados)	7.451.895
Efectivo neto, recibido de promitentes compradores, por ventas no realizadas	203.485
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-8.798.443
Intereses pagados	-1.103.310

Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>-2.246.373</u>
---	--------------------------

Flujo de efectivo en actividades de Inversión:

Efecto neto por fusión de Inmobeta S.A. en Activos Fijos	<u>-19.067</u>
--	----------------

Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-19.067</u>
---	-----------------------

Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento:

Efecto neto por fusión de Inmobeta S.A. en préstamos externos	<u>2.241.489</u>
---	------------------

Efectivo provisto por actividades de financiación	<u>2.241.489</u>
--	-------------------------

Disminución neta de caja	-23.951
---------------------------------	----------------

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

Saldo de caja al final del año	<u>136.975</u>

Ver notas a los estados financieros

|CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

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.

La compañía fusionó por absorción a la empresa relacionada **INMOBETA S.A.**, en Julio 27 del 2007, según Resolución No. 07-G-DIC-0004964 de la Superintendencia de Compañías. Esta transacción importante de la empresa tuvo como objetivo principal centralizar los procesos administrativos y unificar los procesos de mercadeo y cobranzas entre ambas empresas.

En Septiembre del 2007, **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** fue designada "Contribuyente Especial" por el Servicio de Rentas Internas, según consta de la Resolución No. 870 del mismo mes y año. Esta designación faculta a la empresa para efectuar las retenciones en la fuente de impuesto a la renta e Impuesto al Valor Agregado de acuerdo con la legislación vigente en el periodo reportado, a partir de Octubre del 2007 y hasta la fecha de emisión del informe del Auditor Externo, esto es Marzo 7 del 2008.

Es importante destacar que durante el año 2007 la compañía pudo cumplir razonablemente 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

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

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.

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 2007, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Cuentas por Cobrar, Compañías Relacionadas:	
Parque Comercial California Parcalifornia S.A.	133,625
Cartera de clientes	21,415
Anticipo a proveedores	139,665
Otras cuentas por cobrar (varias)	<u>11,262</u>
Total	<u>305,967</u>

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

La cuenta por cobrar a Parcalifornia S.A., representa un préstamo otorgado a esa empresa para ayudarles en su flujo de efectivo operacional; no tiene fecha de vencimientos, y es exigible 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.

Nota 4.- Inventarios:

Al 31 de diciembre de 2007 presenta un saldo de \$20,515,547, y lo constituyen : **bodegas (\$17,135,548), locales comerciales (\$2,414,772), parqueaderos (\$931,826), y otros tipos de inventarios de naturaleza adyacente (\$33,401)**, pertenecientes a la empresa (bodegas, locales y parqueaderos : según designación correspondiente y aplicable en función de propiedad horizontal) dispuestos tanto en los **Parques Comerciales "California 1" y "California 2"**, ubicados en el kilómetro 11,5 de la vía a Daule, como en el **edificio Centropark** que está ubicado en las calles Clemente Ballén No. 205 y Pedro Carbo, en la ciudad de Guayaquil.

Además, los inventarios son transferidos al costo de venta únicamente en función de la venta formal, sustentada legalmente via Escritura Pública de Transferencia de Dominio de la Propiedad, debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad. (Ver Nota 12)

Los inventarios sirven de garantía de los préstamos del exterior. (Ver Nota 9).

Nota 5.- Otros Activos Corrientes:

Al 31 de diciembre del 2007, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Compras.	243,523
Retención de IVA por Alquileres	133,205
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta	148,188
Otros activos	258,108
Gastos pagados por anticipado	<u>54,729</u>
Total	<u>837,752</u>

Ver además Notas 8 y 11.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

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

	<u>Saldo</u> <u>al 01/01/07</u>	<u>Adiciones/Bajas</u> <u>(neto)</u>	<u>Saldo</u> <u>Al 31/12/07</u>
	< Expresado en dólares >		
Costo:			
Equipos de Oficina	1,892	146	2,038
Vehículos	8,872	77,977	86,849
Muebles y Enseres	57,972	24,648	82,620
Equipos de Comunicación	5,696		5,696
Instalaciones	14,070	91,929	105,999
Equipos de Computación	<u>17,630</u>	<u>8,953</u>	<u>26,583</u>
	106,132	203,653	309,785
Menos:			
Depreciación Acumulada	<u>64,931</u>	<u>184,586</u>	<u>249,517</u>
Total Activos Fijos, neto	<u>41,201</u>	<u>19,067</u>	<u>60,268</u>

Nota 7.- Cargos Diferidos:

Al 31 de diciembre del 2007, incluye los siguientes saldos:

	<u>Dólares</u>
Costos Diferidos	7, 073,303 (1)
Diferencial Cambiario	1, 559,768 (2)
Otros	<u>5,237</u>
Total	<u>8, 638,308</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 de la Propiedad.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

- (2) = El diferencial cambiario se relaciona con los efectos de la pérdida en el poder adquisitivo del sucre de periodos anteriores a la conversión de registros contables a dólares norteamericanos, y que, según disposiciones legales vigentes, pueden ser amortizados discrecionalmente hasta el año 2014.

Nota 8.- Cuentas por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2007, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Créditos Diferidos	19,086,233 (1)
Proveedores Locales	117,254
I.V.A. cobrado en ventas a clientes	8,399
Retenciones de I.V.A. a proveedores	6,491
Retenciones en la Fuente a proveedores	<u>3,986</u>
Total	<u>19,222,363</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 2007 presenta un saldo de \$10, 913,489, que corresponden a principal e intereses de deudas contraídas con una entidad financiera del exterior, las mismas que están debidamente registradas en el Banco Central del Ecuador. Dichas deudas generaron 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.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

Nota 10.- Pasivo a Largo Plazo:

	<u>. Dólares .</u>
Depósitos en Garantía, recibido de Clientes	115,493
Fondos de Garantía, recibido por Proveedores	20,854
Otros	<u>280</u>
Total	<u>136,627</u>

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% aplicable a la base imponible, la cual resulta de la aplicación de gastos y partidas deducibles al cierre del ejercicio. Adicionalmente, en su calidad de Contribuyente Especial (ver Nota 1) 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 2007. Ver también Notas 5, 8 y 13.

Nota 12.- Ingresos:

Los ingresos por ventas, son todas aquellas ventas de locales comerciales, bodegas y parques, legal y económicamente finiquitadas vía Escritura Pública por Transferencia de Dominio de la Propiedad, una vez que el promitente comprador (ya como comprador definitivo) ha cancelado todas las cuotas acordadas en la Promesa de Compra - Venta y ha decidido ejercer su derecho y opción de compra del bien objeto de dicha Promesa.

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

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.

Nota 13.- Gastos Administrativos y Operacionales:

Al 31 de diciembre del 2007, esta cuenta incluye:

	<u>Dólares</u>
Honorarios consultoría técnica	504,000
Mantenimiento de oficinas y bodegas	287,227
Honorarios legales y administrativos	248,688
Remuneraciones y otros apoyos profesionales	142,954
Impuestos y contribuciones	57,376
Depreciación	30,184
Otros	<u>328,163</u>
Total	<u>1,598,592</u>

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

CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2007

Nota 14.- Hechos subsecuentes:

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión del informe del Auditor Independiente adjunto (7 de Marzo del 2008), excepto por lo citado en los dos párrafos siguientes, 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.

El 31 de Diciembre del 2007, la Asamblea Nacional aprobó una serie de reformas tributarias a través de la denominada Ley de Equidad Tributaria. Entre los principales cambios introducidos con dicha Ley, los siguientes asuntos pueden tener un efecto en las operaciones de la empresa durante el año 2008 : a) retención del 25% de impuesto a la renta sobre los intereses generados por obligaciones contratadas con el exterior (ver **Nota 9**), pues la normativa ahora solo concede exención de retención de impuestos sobre intereses generados en préstamos del exterior contratados con específicos organismos multilaterales de crédito; y, b) para que los intereses generados por los organismos multilaterales citados en el literal precedente sean deducibles, las deudas con el exterior deben representar 300% del capital suscrito y pagado de la empresa.

Lo citado en el párrafo precedente, ha sido evaluado por la gerencia de la empresa y es posible que diversas estrategias empresariales, tendientes a ajustarse a las nuevas disposiciones tributarias, sean estudiadas y puestas en marcha en el 2008, como es el análisis de la conveniencia de emisión de obligaciones.
