

109.020

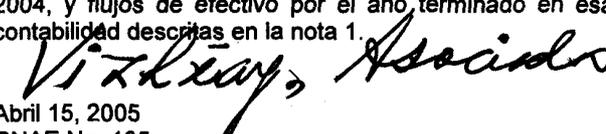
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

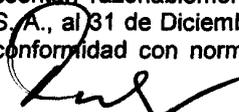
A los Accionistas y Junta de Directores de CEBILSE S.A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de CEBILSE S. A., al 31 de Diciembre del 2004 y los correspondientes estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de CEBILSE S.A., al 31 de Diciembre del 2004, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.


Abril 15, 2005
RNAE No. 105


Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1903



CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	48,984.12
Cuentas por cobrar:	
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	186,482.84
Compañías relacionadas (nota 5)	113,369.28
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	299,852.12
Inventarios (notas 1 y 6)	6,696,977.44
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,045,813.68
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	6,439.23
CARGOS DIFERIDOS	430.76
TOTAL	7,052,683.67

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Porción corriente pasivo a largo plazo (nota 8)	9,700.70
Cuentas por pagar (nota 9)	960,281.41
Compañías relacionadas (nota 5)	6,057,283.94
Beneficios sociales por pagar (nota 10)	3,734.05
Impuestos por pagar (nota 11)	12,917.33
TOTAL PASIVO CORRIENTE	7,043,917.43
Pasivo a largo plazo (nota 8)	7,966.24
TOTAL PASIVO	7,051,883.67

PATRIMONIO

Capital social (nota 12)	800.00
TOTAL PATRIMONIO	800.00
Pasivo contingente (nota 13)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	7,052,683.67

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	<u>800.00</u>
Saldo final	<u>800.00</u>

TOTAL PATRIMONIO

800.00

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Aumento en cuentas por cobrar	-19,923.56
Disminución en cuentas por cobrar compañías relacionadas	72,882.46
Aumento en inventarios	-2,445,874.05
Aumento en cuentas por pagar	909,762.05
Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas	1,458,022.63
Aumento en beneficios sociales por pagar	2,005.55
Aumento en impuestos por pagar	11,972.04

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -11,152.88

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones)	-3,349.88
--	-----------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES INVERSION -3,349.88

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en pasivo a largo plazo	17,666.94
---------------------------------	-----------

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 17,666.94

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 3,164.18

Efectivo y sus equivalentes al principio del período	45,819.94
--	-----------

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3)	48,984.12
---	-----------

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía está constituida el 27 de Mayo del 2002, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de departamentos, viviendas y edificios no residenciales.

b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

d. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 7).

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

e. Ingresos – Costos

La política de contabilización de ingresos y costos de la compañía es el método del contrato terminado, a través del cual los ingresos del contrato y los costos asociados son reconocidos a la terminación del contrato.

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2004 fue de 1.95%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2001	22.44%
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2004, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	150.00
Bancos		48,834.12
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>48,984.12</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Otras cuentas	U.S.\$	168,147.03
Empleados		18,335.81
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>186,482.84</u>

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

ACTIVO

Huindar S.A.		49,932.96
Fontespai S.A.		<u>63,436.32</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>113,369.28</u>

PASIVO

Inmobiliaria Rocafuerte S.A., Acionista	U.S.\$	<u>6,057,283.94</u>
---	--------	---------------------

Las transacciones con compañías relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios en los terrenos de la Urbanización Caste - Lago al 31 de Diciembre del 2004, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	2,213,225.74
Obras en curso		4,483,751.70
TOTAL	U.S.\$	<u>6,696,977.44</u>

La Urbanización Caste – Lago está ubicada en el kilómetro 6.5 de la Vía la Puntilla del Cantón Samborondón de la Provincia del Guayas.

7. PROPIEDADES

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Muebles y equipos	U.S.\$	2,194.66	2,655.48	-	4,850.14
Equipos de computación		1,858.75	694.40	-	2,553.15
TOTAL		4,053.41	3,349.88	-	7,403.29
Menos depreciacion acumulada					
Costo		-	964.06	-	964.06
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>4,053.41</u>	<u>2,385.82</u>	-	<u>6,439.23</u>

Muebles y equipos se deprecian al 10%, y los de computación al 33%, bajo el método de línea recta.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2004, el saldo es el siguiente:

	<u>VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>		
	<u>2007</u>			
Banco Bolivariano C.A.	Enero 17	12%	U.S. \$	15,319.72
Interés				<u>2,347.22</u>
				17,666.94
Menos:				
Porción corriente de pasivo a largo plazo				9,700.70
Total pasivo a largo plazo			U.S. \$	<u>7,966.24</u>

El préstamo está garantizado con pagaré al vencimiento.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Reservación de clientes de condominios	U.S.\$	838,319.90
Proveedores locales		76,876.89
Valores en garantías		24,814.62
Otras cuentas por pagar		<u>20,270.00</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>960,281.41</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

El movimiento de los Beneficios Sociales por pagar al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	327.84	2,403.98	2,276.72	200.58
Décimo cuarto sueldo		81.28	212.34	605.74	474.68
Vacaciones		163.92	280.21	1,101.33	985.04
Fondo de reserva		236.16	952.68	1,862.88	1,146.36
Aporte individual		367.84	2,614.51	2,471.72	225.05
Aporte patronal		438.64	3,117.84	2,947.59	268.39
SECAP-IECE		39.34	279.62	264.36	24.08
Préstamos quirografarios		73.48	-	293.92	367.40
Multas y atrasos		-	-	42.47	42.47
TOTAL	U.S.\$	1,728.50	9,861.18	11,866.73	3,734.05

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los Impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/03</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/04</u>
Retención del IVA	U.S.\$	398.57	45,012.11	47,867.22	3,253.68
Retenciones la fuente		455.16	17,939.37	19,542.48	2,058.27
Impuesto a la renta empleados		51.52	-	309.12	360.64
Impuesto a la Superintendencia de Compañías.		4,648.40	4,648.40	7,041.94	7,041.94
Otros		202.80	202.80	202.80	202.80
TOTAL	U.S.\$	5,756.45	67,802.68	74,963.56	12,917.33

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de Cebilse S.A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>ACCION U.S.</u> <u>DOLARES</u>	<u>U.S.</u> <u>DOLARES</u>
Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	800	100	1.00	<u>800.00</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros

13. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de CEBILSE S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

14. JUBILACIÓN PATRONAL

CEBILSE S.A., no hace provisión para jubilación patronal, La compañía se constituyó en el 2002.

15. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DE BALANCE

CEBILSE S.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2004, fecha del Balance General y el 13 de Abril del 2005, fecha en que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.

16. OPERACIÓN

CEBILSE S.A. durante el período 2004, no ha tenido ingresos.