

CEBILSE S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

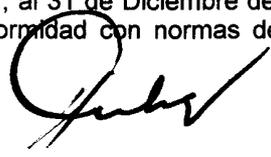
A los Accionistas y Junta de Directores de CEBILSE S.A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de CEBILSE S. A., al 31 de Diciembre del 2005 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 2005, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

Vizhñay, Asociados
Abril 17, 2006
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	8,012.52
Cuentas por cobrar:	
Clientes (nota 4)	3,554.53
Otras cuentas por cobrar (nota 5)	59,438.48
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>62,993.01</u>
Inventarios (notas 1 y 6)	7,291,770.64
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>7,362,776.17</u>
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	5,756.37
OTROS ACTIVOS	430.76
TOTAL ACTIVO	<u><u>7,368,963.30</u></u>

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 8)	214,136.50
Cuentas por pagar (nota 9)	1,207,435.98
Compañías relacionadas (nota 10)	5,942,552.58
Gastos acumulados por pagar (nota 11)	2,922.78
Impuestos por pagar (nota 12)	1,115.46
	<hr/>
TOTAL PASIVO	7,368,163.30

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	800.00
	<hr/>
TOTAL PATRIMONIO	800.00
	<hr/>
Pasivo contingente (nota 14)	-
	<hr/>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>7,368,963.30</u>

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 2005

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

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 2005

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO

-

AJUSTES POR:

Gastos que no constituyen desembolsos:

-

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

-

Disminución en cuentas por cobrar	123,489.83
Disminución en compañías relacionadas por cobrar	113,369.28
Aumento en inventarios	-593,391.24
Aumento en cuentas por pagar	247,154.57
Disminución en compañías relacionadas por pagar	-114,731.36
Disminución en gastos acumulados por pagar	-811.27
Disminución en impuestos por pagar	-11,801.87

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS -236,722.06

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones) -719.10

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -719.10

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en documentos por pagar	204,435.80
Disminución en pasivo a largo plazo	-7,966.24

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 196,469.56

DISMINUCION NETA EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -40,971.60

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 48,984.12

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 3) 8,012.52

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).

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades

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

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 2005 fue de 4.36%.

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

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%
2005	4.36%

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	<u>8,012.52</u>
------	--------	-----------------

4. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

Clientes	U.S.\$	<u>3,554.53</u>
----------	--------	-----------------

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

Otras cuentas por cobrar	U.S.\$	47,074.82
Empleados		12,363.66
		<u> </u>
TOTAL	U.S.\$	<u>59,438.48</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	2,230,612.69
Obras en curso		5,061,157.95
TOTAL	U.S.\$	<u>7,291,770.64</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, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Muebles y equipos	U.S.\$	4,850.14	-	-	4,850.14
Maquinarias y equipos		-	719.10	-	719.10
Equipos de computación		2,553.15	-	-	2,553.15
TOTAL		7,403.29	719.10	-	8,122.39
Menos: Depreciación acumulada					
Costo		964.06	1,401.96	-	2,366.02
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>6,439.23</u>	<u>-682.86</u>	-	<u>5,756.37</u>

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

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

8. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2005, el saldo es el siguiente:

<u>INSTITUCION</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>U.S. DOLARES</u>
Guaranty Trust Bank	31-Diciembre-2005	4	200,000.00
Intereses			<u>4,888.90</u>
			204,888.90
Banco Bolivariano C.A.	17-Enero-2007	12	7,966.24
Intereses			<u>1,281.36</u>
Total			9,247.60
TOTAL DEUDA			<u>214,136.50</u>

Las deudas están garantizadas con préstamos sobre firma.

9. CUENTAS POR PAGAR

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

Reservación de clientes de condominios	U.S.\$	1,100,988.44
Proveedores locales		46,096.95
Valores en garantías		14,959.38
Sobregiro bancario		16,800.39
Otras cuentas por pagar		28,590.82
TOTAL	U.S.\$	<u>1,207,435.98</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas, es como sigue:

PASIVO

Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	U.S.\$	5,868,739.12
Huindar S.A.		73,425.01
Comercial Agrícola Zapote S.A.		388.45
TOTAL	U.S.\$	<u>5,942,552.58</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.

INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A.

En el saldo de cuentas por pagar a INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A., incluye:

U.S.
DOLARES

Préstamo que hizo INMOBILIARIA ROCAFUERTE C.A. al Guaranty Trust Bank para Cebilse S.A., con interés del 4% anual, los intereses son debitados y son cancelados.

4,000,000.00

Por la entrega de terrenos de la urbanización Caste - Lago de Inmobiliaria Rocafuerte C.A. a Cebilse S.A. ubicado en el kilómetro 6.5 de la vía La Puntilla del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas, según contrato de asociación entre Cebilse S.A. e Inmobiliaria Rocafuerte C.A.

1,855,740.59

Otros

12,998.53

TOTAL

5,868,739.12

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de los gastos acumulados por pagar al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Décimo tercer sueldo	U.S.\$	200.58	2,291.73	2,272.92	181.77
Décimo cuarto sueldo		474.68	781.25	756.56	449.99
Vacaciones		985.04	1,193.41	1,136.46	928.09
Fondo de reserva		1,146.36	2,321.82	2,272.90	1,097.44
Aporte patronal		268.39	3,065.77	3,041.12	243.74
SECAP-IECE		24.08	275.12	272.79	21.72
TOTAL	U.S.\$	3,099.13	9,929.10	9,752.75	2,922.78

12. IMPUESTO POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2004</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>
Retención del IVA	U.S.\$	3,253.68	15,837.90	13,174.02	589.80
Retenciones la fuente		2,058.27	8,105.92	6,189.95	142.30
Retención en relación de dependencia		360.64	249.82	272.54	383.36
TOTAL	U.S.\$	5,672.59	24,193.64	19,636.51	1,115.46

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros

13. CAPITAL SOCIAL

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

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

14. 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 anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros

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 2005, fecha del Balance General y el 30 de Marzo del 2006, fecha en que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.

16. OPERACIÓN

CEBILSE S.A. durante el período 2005, no ha tenido ingresos.
