

CEBILSE S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006

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 2006 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 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. 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 las normas ecuatorianas 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 2006, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 2.

Mayo 4, 2007
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados
Eddie Vizhñay Díaz
RNAE No. 1903



CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 9,693.03

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 1,394.43

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 38,833.79

TOTAL 40,228.22

Inventarios (notas 2 y 7) 7,554,105.98

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 7,604,027.23

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 6,886.87

OTROS ACTIVOS 430.76

TOTAL ACTIVO 7,611,344.86

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2006

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 9)	202,973.42
Cuentas por pagar (nota 10)	1,340,421.35
Compañías relacionadas (nota 11)	6,065,867.03
Impuestos por pagar (nota 12)	1,283.06
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>7,610,544.86</u>

PATRIMONIO

Capital social (nota 13)	800.00
TOTAL PATRIMONIO	<u>800.00</u>
Pasivo contingente (nota 14)	<u>-</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>7,611,344.86</u></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 2006

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

Saldo inicial	800.00
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 2006

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO

-

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 1,526.90

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

1,526.90

Disminución en cuentas por cobrar 22,764.79

Aumento en inventarios -262,335.46

Aumento en cuentas por pagar 132,985.37

Aumento en compañías relacionadas por pagar 123,314.57

Disminución en gastos acumulados por pagar -2,922.78

Aumento en impuestos por pagar 167.60

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

15,500.99

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activos fijos (nota 8, adiciones) -2,657.40

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

-2,657.40

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documentos por pagar -11,163.08

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

-11,163.08

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

1,680.51

Efectivo y sus equivalentes al principio del período

8,012.52

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4)

9,693.03

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 27 de Mayo del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de julio 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.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados, hasta el 31 de Marzo del año 2000, fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mediante disposiciones de ajustes y conversión contenidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad No. 17.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Nortamerica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente e este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios.

c. Inventarios

Los inventarios están valorizados al costo promedio de adquisición que no excede a los valores de mercado, (nota 7)

d. Propiedades

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, maquinarias y equipos y 3 para equipos de computación (nota 8).

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación.

e. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

f. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g. 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.

3. 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 2006, fue de 2.87%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACION</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación.

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2006, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	899.46
Bancos		8,793.57
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>9,693.03</u>

5. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	<u>1,394.43</u>
----------	---------	-----------------

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2006, por clasificación es como sigue:

Anticipos a proveedores	U.S. \$	8,051.83
Otras Cuentas por Cobrar		30,781.96
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>38,833.79</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación.

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Terrenos para urbanización	U.S.\$	2,234,647.87
Obras en curso		5,319,458.11
TOTAL	U.S.\$	<u>7,554,105.98</u>

Corresponde a los terrenos y obras en construcción en la Urbanización Caste – Lago, ubicada en el kilómetro 6.5 vía La Puntilla del Cantón Samborondón de la Provincia del Guayas, República del Ecuador.

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Muebles y equipos	U.S.\$	4,850.14	-	-	4,850.14
Maquinarias y equipos		719.10	2,537.92	-	3,257.02
Equipos de computación		2,553.15	119.48	-	2,672.63
TOTAL		8,122.39	2,657.40	-	10,779.79
Menos:					
Depreciación acumulada		2,366.02	1,526.90	-	3,892.92
PROPIEDADES, NETO	U.S.\$	<u>5,756.37</u>	<u>1,130.50</u>	-	<u>6,886.87</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.

9. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA VENCIMIENTO</u>	<u>% INTERES</u>	<u>U.S.\$ DOLARES</u>
Guaranty Trust Bank	25/Junio/2007	5	200,000.00
Intereses			2,355.56
			<hr/>
			202,355.56
Banco Bolivariano C.A.	17/Enero/2007	12	612.76
Intereses			5.10
			<hr/>
Total			617.86
			<hr/>
TOTAL DEUDA			<u>202,973.42</u>

La deuda estan garantizadas con préstamos sobre firma.

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2006, por clasificación principal es como sigue:

Reservación de clientes de condominios	U.S.\$	1,272,142.90
Proveedores locales		19,632.61
Valores en garantías		14,790.70
Sobregiro bancario		5,584.44
Otras cuentas por pagar		28,270.70
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,340,421.35</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación.

11. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2006, es el siguiente:

Inmobiliaria Rocafuerte C. A.	U.S.\$	5,817,926.52
Huindar S. A.		247,552.06
Comercial Agrícola Zapote S. A.		388.45
TOTAL	U.S.\$	<u>6,065,867.03</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.

	U.S. <u>DOLARES</u>
En el saldo de cuenta INMOBILIARIA ROCAFUERTE C. A., incluye:	
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.	1,784,595.58
Otros	<u>33,330.94</u>
TOTAL	<u>5,817,926.52</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación.

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2006, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2005</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>
Impuesto a la renta en relación de dependencia	U.S. \$	383.36	77.28	54.56	360.64
Retención en la fuente		142.30	2,266.81	2,386.45	261.94
Retención en la fuente del IVA		589.80	7,988.22	8,058.90	660.48
TOTAL	U.S. \$	1,115.46	10,332.31	10,499.91	1,283.06

13. 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>CADA ACCION</u>	<u>U.S.\$</u> <u>DOLARES</u>
Annabelle Arosemena D.	1	1	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.	799	99	1.00	799.00
	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

La compañía Inmobiliaria Rocafuerte C. A., accionista de Cebilse S. A., mediante carta emitida a la Superintendencia de Compañías, con fecha 20 de Julio del 2006 y recibida el 8 de Agosto del 2006, procedió a ceder una acción a la Señorita Annabelle Arosemena D.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

Los registros contables de CEBILSE S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2006. 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.

15. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2006, y la fecha del informe de los auditores independientes del 4 de Mayo del 2007, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

16. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

CEBILSE S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2006.

Cebilse S. A. cedió la responsabilidad laboral a la compañía Zaxiony S. A., mediante contrato de transferencia de responsabilidad laboral a partir de Marzo del 2006, los contratos fueron presentados a la Inspectoría de Trabajo.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

17. OPERACION

CEBILSE S. A. durante el periodo del 2006, no ha tenido operaciones de ingresos ni de egresos.

18. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.