



Guayaquil, 10 de Julio del 2008

No. 495

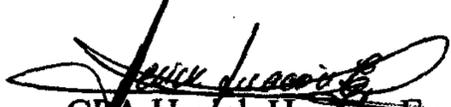
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2007, así:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• CEBILSE S.A.	Uno	109020-2002

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS


CBA Herick Huacón E.
Auditor Externo



OKA

CEBILSE S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

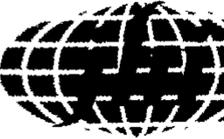
Estado de Resultados

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 de CEBILSE S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de CEBILSE S. A., al 31 de Diciembre del 2007 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 2007, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 2.

Mayo 23, 2008
RNAE No. 105

Vizhñay, Asociados

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 1,428.29

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 625,416.48

Compañías relacionadas (nota 6) 25,000.00

Otras cuentas por cobrar 7,554.89

TOTAL 657,971.37

Inventarios (notas 2 y 7) 521,557.47

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 1,180,957.13

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 8) 5,862.54

OTROS ACTIVOS 430.76

TOTAL ACTIVO 1,187,250.43

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 9) 69,260.59

Compañías relacionadas (nota 6) 861,746.05

Impuestos por pagar (nota 10) 43,094.75

TOTAL PASIVO 974,101.39

PATRIMONIO

Capital social (nota 11) 800.00

Aportes para futuro aumento de capital 212,349.04

TOTAL PATRIMONIO 213,149.04

PASIVO CONTINGENTE (nota 12) -

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 1,187,250.43

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	5,188,139.47
Costo de ventas	5,054,448.71
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	133,690.76
 <u>GASTOS DE OPERACIÓN:</u>	
Gastos de administración	204,607.91
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	70,917.15
OTROS INGRESOS (nota 13)	325,736.00
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	254,818.85
Impuesto a la renta (notas 2, 10 y 12)	42,469.81
Reinversión de utilidades (notas 2 y 12)	212,349.04
	<hr/>
RESULTADO DEL EJERCICIO	<hr/> <hr/>

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 2007

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Saldo inicial	-
Reinversión de utilidades del ejercicio 2007	212,349.04
Saldo final	<u>212,349.04</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Saldo inicial	256,593.79
Impuesto a la renta	-42,469.81
Reinversión de utilidades del ejercicio 2007	-212,349.04
Saldo final	<u>-</u>

TOTAL PATRIMONIO

213,149.04

Ver notas a los estados financieros

CEBILSE S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 254,818.85

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 1,024.33

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 255,843.18

Aumento en cuentas por cobrar -592,743.15

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -25,000.00

Disminución en inventarios 7,032,548.63

Disminución en cuentas por pagar -1,271,160.76

Disminución en compañías relacionadas por pagar -5,204,121.10

Disminución en impuestos por pagar -658.12

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 194,708.68

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION: -

EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSION -

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documentos por pagar -202,973.42

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -202,973.42

DISMINUCION NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -8,264.74

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 9,693.03

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 1,428.29

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 Norteamérica.

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 a 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.

c. Inventarios

Corresponde a la construcción del condominio sur, ubicado en la Urbanización Castella-Lago, ubicada en el km 10 vía La Puntilla – Samborondón. (nota 7)

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

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).

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.

Según la resolución 2001-41 de la Función Legislativa publicada en el Registro Oficial No. 325 del 14 de Mayo del 2001, establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento del capital social, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de Diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

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 2007, fue de 2.32%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACION</u>
2004	1.95
2005	4.36
2006	2.87
2007	2.32

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2007, el saldo es el siguiente:

Caja	U.S. \$	600.00
Bancos		828.29
TOTAL	U.S. \$	<u>1,428.29</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	625,416.48
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables		-
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>625,416.48</u>

La cuenta por cobrar clientes está respaldada por facturas que se emiten a los clientes por el mantenimiento de los condominios Norte y Sur en la Urbanización Castel-Lago, ubicada en el Km 10 vía La Puntilla - Samborondón.

6. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

ACTIVO

Proyecto Inmobiliario Emedos S. A.	U.S.\$	<u>25,000.00</u>
------------------------------------	--------	------------------

PASIVO

Inmobiliaria Rocafuerte C. A.	U.S.\$	861,357.60
Comercial Agrícola Zapote S. A.		388.45
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>861,746.05</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

7. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Obras en curso	U.S.\$	514,797.21
Bodegas en condominios		6,760.26
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>521,557.47</u>

Corresponde a la construcción del condominio sur, ubicado en la Urbanización Castel-Lago, en el km 10 vía La Puntilla – Samborondón.

8. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>
Muebles y equipos	U.S.\$	4,850.14	-	-	4,850.14
Maquinarias y equipos		3,257.02	-	-	3,257.02
Equipos de computación		2,672.63	-	-	2,672.63
		<hr/>			
TOTAL		10,779.79	-	-	10,779.79
Menos:					
Depreciación acumulada		3,892.92	1,024.33	-	4,917.25
		<hr/>			
TOTAL	U.S.\$	<u>6,886.87</u>	<u>-1,024.33</u>	-	<u>5,862.54</u>

Muebles y equipos, maquinarias y equipos se deprecian al 10% y equipos de computación al 33.33% anual, bajo el método de línea recta.

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2007, por clasificación principal es como sigue:

Reservación de clientes de condominios	U.S.\$	5,000.00
Proveedores locales		20,239.55
Valores en garantías		9,584.40
Otras cuentas por pagar		34,436.64
TOTAL	U.S.\$	<u>69,260.59</u>

10. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2006</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>
Retención en la fuente	U.S. \$	261.94	2,235.52	2,163.98	190.40
Retención en la fuente IVA		660.48	1,593.56	1,367.62	434.54
Impuesto a la renta (nota 12)		-	-	42,469.81	42,469.81
TOTAL	U.S. \$	<u>922.42</u>	<u>3,829.08</u>	<u>46,001.41</u>	<u>43,094.75</u>

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

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

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR CADA ACCION U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S.\$</u>
Annabelle Arosemena D.	1	0.12	1.00	1.00
Inmobiliaria Rocafuerte C. A.	799	99.88	1.00	799.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta:

- Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

CEBILSE S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes de impuesto a la renta	U.S.\$	254,818.85
Más:		
Gastos no deducibles		-
Base Imponible		<u>254,818.85</u>

<u>BASE DE REINVERSION</u>		<u>BASE IMPONIBLE</u>	<u>TASA DE IMPUESTO</u>	<u>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</u>
Reinversión	U.S.\$	212,349.04	15%	31,852.36
No reinversión		42,469.81	25%	10,617.45
TOTAL (nota 10)	U.S.\$	<u>254,818.85</u>		<u>42,469.81</u>

Según la resolución 2001-41 de la Función Legislativa publicada en el Registro Oficial No. 325 del 14 de Mayo del 2001, establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento del capital social, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de Diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Los registros contables de CEBILSE S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2007. 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

13. OTROS INGRESOS

El saldo de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2007, es el siguiente:

Alícuotas	U.S.\$	145,093.25
Intereses por financiamiento		178,591.06
Otros ingresos		2,051.69
TOTAL	U.S.\$	<u>325,736.00</u>

Cebilse S. A., está facturando a los propietarios de los Condominios Norte y Centro de la Urbanización Castel-Lago, por mantenimiento de los condominios e instalaciones de la urbanización, hasta la creación de la administración jurídica.

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes del 23 de Mayo del 2008, 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.

15. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

CEBILSE S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2007.

16. 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.

17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.