



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9  
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453  
E-MAIL: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**CAINE S.A.**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2009  
e informe de la Auditoría Externa**

---

*Registrado  
Calle  
7/20/05-25*



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**CAINE S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **CAINE S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CAINE S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Marlene Roblero Saad**  
Superintendencia de Compañías No. SC-RNAE2-279

**Federico Armijos Bonilla**  
Licencia Profesional No. 10713

Abril 27 del 2010



**CAINE S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<b>ACTIVO</b>	<b>US\$</b>
<b>CORRIENTE</b>	
CAJA Y BANCOS	80.958,64
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ( Nota B )	153.335,85
CUENTAS POR COBRAR VARIAS ( Nota C )	2.502.132,32
OTRAS CUENTAS COBRAR VARIAS ( Nota D )	15.706,11
GASTOS ANTICIPADOS ( Nota E )	110,37
INVENTARIOS ( Nota F )	<u>4.204.164,34</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.956.407,63</b>
<b>FIJO NETO ( Nota G )</b>	<b>156.039,35</b>
<b>DIFERIDO ( Nota H )</b>	<b>25,35</b>
<b>OTROS ACTIVOS ( Nota I )</b>	<b>879.154,00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>7.991.626,33</u></b>
<b>PASIVO</b>	
<b>CORRIENTE</b>	
OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO ( Nota J )	2.983.343,81
CUENTAS POR PAGAR ( Nota K )	1.060.208,28
BENEF. SOCIALES OBLIGAC. IESS ( Nota L )	81.851,18
IMPUESTOS POR PAGAR ( Nota M )	<u>43.304,76</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>4.168.708,03</u></b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
OBLIGAC. BANCARIAS LARGO PLAZO ( Nota N )	588.369,01
DIFERIDO ( Nota O )	<u>2.642.685,39</u>
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.231.054,40</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>7.399.762,43</b>
<b>PATRIMONIO ( Nota P )</b>	<b>591.863,90</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>7.991.626,33</u></b>

Ver notas a los estados financieros



**CAINE S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>US\$</u>
<b>INGRESOS ( Nota Q )</b>	
VENTAS	6.959.841,15
OTROS INGRESOS	94.666,62
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u><b>7.054.507,77</b></u>
<b>EGRESOS</b>	
COSTOS ( Nota R )	5.214.447,59
GASTOS ADMINISTRATIVOS ( Nota S )	937.852,35
GASTOS FINANCIEROS ( Nota T )	341.588,65
EGRESOS NO OPERACIONALES ( Nota U )	31.182,88
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<u><b>6.525.071,47</b></u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>529.436,30</b>
( - ) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	79.415,45
( - ) 25% IMPUESTO A LA RENTA	120.392,76
<b>UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACIÓN ATRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u><b>329.628,09</b></u>

Ver notas a los estados financieros



**CAINE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
SALDO A ENERO 01.2009	800,00	400,00	261.035,81	262.235,81
UTILIDAD DEL EJERCICIO			329.628,09	329.628,09
SALDO A DICIEMBRE 31.2009	800,00	400,00	590.663,90	591.863,90

*[Handwritten mark]*



**CAINE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
EFFECTIVOS RECIBIDOS DE CLIENTES		6.959.841,15
<b>EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS</b>		
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	- 4.123,48	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR VARIAS	- 1.796.030,55	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 2.982,08	
DISMINUCIÓN DE GASTOS ANTICIPADOS	2.583,22	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	4.267.047,80	
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	173.499,79	
INCREMENTO DE OBLIG. BANCARIAS CORTO PLAZO	1.353.230,30	
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	254.870,42	
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IEISS	20.517,62	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	23.894,46	
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS LARGO PLAZO	- 1.906.910,33	
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	- 3.102.397,78	
COSTOS	- 5.184.205,83	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	- 1.133.220,68	
GASTOS FINANCIEROS	- 341.588,65	
GASTOS NO OPERACIONALES	- 31.182,88	- 7.406.998,65
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
INGRESOS VARIOS		94.666,62
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b>		<b>- 352.490,88</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b>433.449,52</b>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>80.958,64</b>

Q



**CAINE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>US\$</u>
<b>FUENTES DE FONDOS</b>	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	352.490,88
DISMINUCIÓN DE GASTOS ANTICIPADOS	2.583,22
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	4.267.047,80
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO	34.611,68
DISMINUCIÓN DE ACTIVO DIFERIDO	69,96
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	173.499,79
INCREMENTO DE OBLIG. BANCARIAS A CORTO PLAZO	1.353.230,30
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	254.870,42
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	20.517,62
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	23.894,46
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	329.628,09
<b>TOTAL FUENTES DE FONDOS</b>	<b><u>6.812.444,22</u></b>
<b>APLICACIÓN DE FONDOS</b>	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	4.123,48
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR VARIAS	1.796.030,55
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.982,08
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS A LARGO PLAZO	1.906.910,33
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	3.102.397,78
<b>TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS</b>	<b><u>6.812.444,22</u></b>

④



**CAINE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

	31 de diciembre de	
	2009	2008
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6.956.407,63	9.775.393,42
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4.168.708,03	2.516.195,23
CAPITAL NETO DE TRABAJO	2.787.699,60	7.259.198,19
 CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	- 4.471.498,59	



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1.- Objetivo de la Compañía:**

CAINE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 3 de mayo del 2004. Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una (US\$ 1,00).

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta, construcción y alquiler de bienes inmuebles.

**2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2009, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 2.787.699,60. Los resultados del año arrojan una utilidad de US\$ 329.628,09, luego de segregar el 15% de participación de trabajadores y el 25% de impuesto a la renta.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

**Inventarios** .- Están conformados por – Villas Terminadas ubicadas en la Urbanización Colinas del Sol – Viviendas en construcción ubicadas en la Urbanización Metrópolis valorizadas por: a) los costos directos que comprenden cerramiento, enchapes, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, y; b) los costos indirectos que comprenden diseños en general, publicidad, fiscalización, permisos e impuestos, costos financieros, y mantenimiento de villas.



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
**(continuación...).**

**Activo fijo.**- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Cargos Diferidos.**- Está representado por los gastos de constitución y gastos pre-operativos, se amortizan al 20% anual.

**Fideicomiso Mercantil.**- Caine S.A. (beneficiario) mantiene un Contrato de Fideicomiso Mercantil "Metrópolis II" celebrado entre la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos (constituyente), y Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" (fiduciaria), cuyo patrimonio autónomo es el derecho de dominio sobre 2 predios debidamente identificados en el contrato.

El objetivo del fideicomiso es que la fiduciaria en nombre del constituyente ceda a favor de Caine o de quien ésta indique los derechos de beneficio correlativos a los sublotes resultantes o transferirá los inmuebles correlativos a tales derechos fiduciarios, en contraprestación a los pagos realizados a favor del constituyente.

**Ingresos y gastos.**- Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Q



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA B. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES:**

	<u>US\$</u>
CLIENTES HIPOTECARIOS	75.054,09
CLIENTES VARIOS	11.595,17
CHEQUES PROTESTADOS	1.613,44
CLIENTES POR ALICUOTAS	65.073,15
<b>TOTAL</b>	<b><u>153.335,85</u></b>

Se compone éste rubro de valores adeudados por clientes, que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

**NOTA C. CUENTAS POR COBRAR VARIAS:**

	<u>US\$</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	44.926,59
COMPAÑIAS RELACIONADAS	2.427.405,31
OTROS	29.800,42
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.502.132,32</u></b>

Se compone éste rubro de valores adeudados por anticipos a proveedores y otros, que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

**NOTA D. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Corresponde a créditos tributarios a favor que tiene la empresa al 31 de diciembre del 2009 originados por los anticipos pagados por impuesto a la renta.

CONCEPTOS	SALDO ENE. 01.09	AUMENTOS	DISMINUCIO- NES	SALDO DIC.31.09
RETENCIÓN DE IMPUESTO RENTA	0,00	764,72	764,72	0,00
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	12.724,03	122.610,12	119.628,04	15.706,11
<b>TOTAL</b>	<b>12.724,03</b>	<b>123.374,84</b>	<b>120.392,76</b>	<b>15.706,11</b>



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA E. GASTOS ANTICIPADOS:**

Se contrataron con Seguros La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A. las póliza de responsabilidad civil No. 10169 con vigencia desde septiembre 23 del 2009 a marzo 23 del 2010.

	<u>US\$</u>
SEGUROS	110,37
<b>TOTAL</b>	<u><b>110,37</b></u>

**NOTA F. INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2009 los inventarios de la compañía han sido valorizados por todos los costos y gastos incurridos en la construcción de viviendas y debidamente identificados en los registros contables e inspeccionados físicamente por personal de confianza de la compañía determinándolo por etapas y manzanas. Están conformados por:

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b><u>INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO</u></b>		
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	13.227,91	
COSTOS DIRECTOS DE OBRAS METRÓPOLIS	2.947.294,94	
COSTOS INDIRECTOS DE OBRAS METRÓPOLIS	593.709,35	3.554232,20
<b><u>INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS</u></b>		
VILLAS TERMINADAS COLINAS DEL SOL		183.014,00
TERRENOS		380.722,94
OTROS GASTOS		86.195,20
<b>TOTAL</b>		<u><b>4.204.164,34</b></u>

④



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA G. FIJO:**

**VER ANEXO A**

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 156.039,35 al 31 de diciembre del 2009 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

- a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.
- b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres 10%, Equipos de Oficina 10%, Equipos de Computación 33%, y, Vehículos 20%.

**NOTA H. DIFERIDO:**

	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	350,00
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 324,65
<b>TOTAL</b>	<u><b>25,35</b></u>

La compañía amortiza los gastos de constitución al 20% anual.

**NOTA I. OTROS ACTIVOS:**

		<u>US\$</u>
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	1)	799.956,60
OTROS DEL EXTERIOR		71.543,61
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	2)	7.653,79
<b>TOTAL</b>		<u><b>879.154,00</b></u>

- 1) Préstamos otorgados por los socios International Housing Group Inc e Immobiliare Overseas Group Inc.
- 2) Corresponde a depósitos en garantía entregados por contrato de luz eléctrica y por contrato de arriendo de oficinas.

②



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA J. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO:**

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b><u>Banco Internacional:</u></b>		
Operación No. 100308878 concedido el 29/06/09 con el interés del 9,12%, vence el 24/06/10. Saldo al 31/12/09.	630.559,29	
Porción corriente de operación No. 100308960 concedido el 12/08/09 con el interés del 8,95% reajutable, mediante pagos mensuales, vence el 12/08/12. Saldo al 31/12/08.	<u>313.264,83</u>	943.824,12
<b><u>Banco Amazonas:</u></b>		
Saldo operación No. 0500134461 por préstamo concedido el 15/12/06 por la compra de volqueta al 10,9% de int. Anual		12.670,98
<b><u>Beladona Inc.</u></b>		
Operación tipo Revni al 9% de interés anual que vence El 10/11/10. Saldo al 31/12/09.		2.000.000,00
<b>TOTAL CAPITAL</b>		<u><b>2.956.495,10</b></u>
<b><u>Interés por pagar</u></b>		
Banco Internacional		798,71
Beladona Inc		<u>26.050,00</u>
<b>TOTAL INTERESES</b>		<u><b>26.848,71</b></u>
<b>TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS</b>		<u><b>2.983.343,81</b></u>

*(Handwritten mark)*



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA K. CUENTAS POR PAGAR:**

Corresponde a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios.

	<u>US\$</u>
PROVEEDORES	111.939,92
FONDO DE GARANTÍA	68.801,10
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	220.000,00
CUENTAS POR PAGAR EXTERIOR	360.178,72
CUENTAS POR PAGAR OTROS	299.288,54
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.060.208,28</u></b>

**NOTA L. BENEFICIOS SOCIALES Y OBLIGACIONES IESS:**

La empresa cumple con las obligaciones patronales respecto de los beneficios sociales a favor de los trabajadores, y las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.08	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.08
DÉCIMO TERCER SUELDO	115,42	2.272,21	2.054,30	333,33
DÉCIMO CUARTO SUELDO	150,03	216,54	184,87	181,70
VACACIONES	554,31	1.158,90	692,5	1.020,71
FONDO DE RESERVA	738,98	807,94	1.546,92	0,00
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	59.477,03	79.415,45	59.477,03	79.415,45
OBLIGACIONES IESS	297,79	5.862,31	5.260,11	899,99
<b>TOTAL</b>	<b>61.333,56</b>	<b>89.733,35</b>	<b>69.215,73</b>	<b>81.851,18</b>

9



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA M. IMPUESTOS POR PAGAR:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2009.

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.09	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.09
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	6.316,74	52.656,16	36.017,03	22.955,87
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	12.601,50	52.768,24	45.421,77	19.947,97
IVA COBRADO 12%	492,06	4.666,26	4.757,40	400,92
IMPUESTO A LA RENTA	0,00	120.392,76	120.392,76	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>19.410,30</b>	<b>230.483,42</b>	<b>206.588,96</b>	<b>43.304,76</b>

**NOTA N. OBLIGACIONES BANCARIAS ALARGO PLAZO:**

Corresponde a obligaciones contraídas por la empresa al 31 de diciembre del 2009 para el desenvolvimiento normal de sus operaciones.

**Banco Internacional:**

**US\$**

Porción no corriente de operación No. 100308960 concedido el 12/08/09 con el interés del 8,95% reajutable.  
Vence el 19/01/10. Saldo al 31/12/09

**588.369,01**

**TOTAL OBLIGACIONES LARGO PLAZO**

**588.369,01**

②



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA O. PASIVO DIFERIDO:**

Corresponden a dineros recibidos por los clientes para la adquisición de viviendas.

	<u>US\$</u>
<b>ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	1.053.996,56
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	430.482,02
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	763.116,40
CLIENTES RESCILIADOS	151.082,64
VARIOS	244.007,77
<b>TOTAL</b>	<u><b>2.642.685,39</b></u>

**NOTA P. PATRIMONIO:**

**Capital Social.-**

Al 31 de diciembre del 2009 está compuesto de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00 ) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

**Reserva Legal.-**

Está representada por la segregación del 10% de la utilidad del ejercicio anterior. Su saldo al 31 de diciembre del 2009 es de US\$ 400,00.

**Resultados.-**

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 generó una utilidad de US\$ 329.628,09 después del 25% de impuesto a la renta y participación de trabajadores.



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA Q. INGRESOS:**

	<u>US\$</u>
VENTA DE VILLAS	6.959.841,15
OTROS INGRESOS	94.666,62
<b>TOTAL</b>	<b><u>7.054.507,77</u></b>

Durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 se facturaron las ventas efectuadas de las villas localizadas en la Urbanización Metrópolis.

Las ventas de materiales, cobro de servicios administrativos, intereses y otros forman parte de Otros Ingresos

**NOTA R. COSTOS:**

Los costos operativos sumaron de US\$ 5.214.447,59 representando el 73,92% sobre el total de ingresos.

**NOTA S. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

Los gastos administrativos alcanzaron la suma de US\$ 937.852,35 representando el 13,29% sobre el total de ingresos.

**NOTA T. GASTOS FINANCIEROS:**

Los gastos financieros de US\$ 341.588,65 al 31 de diciembre del 2009 representó el 4,84% sobre el total de ingresos.

**NOTA U. EGRESOS NO OPERACIONALES:**

Los egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 31.182,88 representando el 0,44% sobre el total de ingresos.

②



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA V. FIDEICOMISO MERCANTIL:**

Caine S.A. ha celebrado un Contrato de Fideicomiso Mercantil "Metrópolis II" con la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos, y Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" el 31 de enero del 2006, y reformado integralmente el 6 de diciembre del 2006 según consta en la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 16 de mayo del 2007 otorgada ante el Notario Vigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Juan Antonio Haz Quevedo.

De acuerdo al objetivo del fideicomiso durante al 31 de diciembre del 2008 se han adquirido los derechos fiduciarios que se detallan a continuación:

- El 28 de septiembre del 2007 se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios, Restitución y Transferencia de dominio del solar dos manzana un mil de la Urbanización Metrópolis II que hace la Fiduciaria a nombre y representación de la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos a favor de Caine S.A.

- El 29 de noviembre del 2007 se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios, Restitución y Transferencia de dominio del solar tres manzana un mil subdividido en doscientos noventa y cuatro solares que conforman la Urbanización Metrópolis II que hace la Fiduciaria a nombre y representación de la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos a favor de Caine S.A.

- El 4 de diciembre del 2007 se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios, del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II que otorga la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos a favor de Caine S.A. - Dación en pago de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II que otorga Caine S. A. a favor de la compañía Productos Metalúrgicos S. A. (PROMESA) y, - Restitución del Inmueble que hace el Fideicomiso Mercantil Metrópolis II a favor de la compañía Productos Metalúrgicos S.A. (PROMESA) del solar dos manzana un mil dos.

- El 3 de septiembre del 2008 se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios, del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II sobre el solar tres manzana un mil dos que otorga la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos a favor de Caine S.A. - Cesión de Derechos Fiduciarios, del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II que hace la compañía Caine S.A. a favor de la compañía Moneyfast S.A. - Restitución y transferencia de dominio del bien inmueble del patrimonio autónomo que hace el Fideicomiso Mercantil Metrópolis II a favor de la compañía Moneyfast S.A. - Hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y antrícresis que constituye la compañía Moneyfast S.A. a favor del Banco Internacional.

*Q*



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**NOTA V. FIDEICOMISO MERCANTIL:**  
**( continuación.... )**

- El 10 de julio del 2008 se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la Escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II sobre el solar uno manzana un mil dos que hace la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos a favor de Caine S.A. - Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Metrópolis II a favor de la compañía Moneyfast S.A. que hace la compañía Caine S.A. - Restitución del inmueble a favor de la compañía Moneyfast S.A. que hace el Fideicomiso Mercantil Metrópolis II; e Hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar y gravar que constituye aquella a favor del Banco Bolivariano C.A.

- Contrato de Permuta y Reforma de Escritura de Promesa de Compraventa celebrada ante la Notaria Décimo cuarta Suplente del Cantón Guayaquil, Ab. Vilma Francisca Álava Ramirez el 8 de mayo del 2008, celebrada entre la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos y Caine S.A.

- Contrato de Permuta y Reforma de Escritura de Promesa de Compraventa celebrada ante la Notaria Décimo cuarta Suplente del Cantón Guayaquil, Ab. Vilma Francisca Álava Ramirez el 18 de junio del 2008, celebrada entre la compañía Agrícola Carmelina Sociedad Civil en Predios Rústicos y Caine S.A.

**NOTA W. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Caine S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2009.

**NOTA X. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos

②



**CAINE S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2009**

**ANEXO A**

<b>ACTIVOS FIJOS FIJO DEPRECIABLE:</b>	<b>SALDO AL 01/01/2009</b>	<b>AUMENTOS</b>	<b>DISMINUCIÓN</b>	<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS 12/31/2009</b>
Equipos de Computación	18.545,02		18.545,02	0,00
Muebles de Oficina	8.860,21			8.860,21
Equipos de Oficina	7.656,64			7.656,64
Maquinarias	180.446,16			180.446,16
Vehiculos	60.900,00			60.900,00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>276.408,03</b>		<b>18.545,02</b>	<b>257.863,01</b>
<b>Menos depreciación acumulada</b>	<b>- 85.757,00</b>	<b>- 34.611,68</b>	<b>18.545,02</b>	<b>- 101.823,66</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>190.651,03</b>	<b>- 34.611,68</b>	<b>0,00</b>	<b>156.039,35</b>

9