



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

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 2006 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 2006 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

Abril 30 del 2007





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

1

CAINE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	740.857,88
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	1.442.769,28
INVENTARIOS (Nota C)	10.219.743,90
GASTOS ANTICIPADOS (Nota D)	<u>2.477,60</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	12.405.848,66
FIJO NETO (Nota E)	172.723,37
OTROS ACTIVOS (Nota F)	235,23
TOTAL DEL ACTIVO	<u>12.578.807,26</u>
PASIVO	
CORRIENTE	
DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota G)	4.080.099,28
CUENTAS POR PAGAR (Nota H)	2.373.750,63
IMPTOS. Y BENEF. SOC. POR PAGAR (Nota I)	<u>27.729,42</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.481.579,33
PASIVO NO CORRIENTE (Nota J)	
PASIVO DIFERIDO	<u>6.094.870,76</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	6.094.870,76
TOTAL DEL PASIVO	12.576.450,09
PATRIMONIO NETO (Nota K)	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	

Ver notas a los estados financieros





CAINE S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

INGRESOS (Nota L)	
VENTAS	1.024.195,25
OTROS INGRESOS	805,25
TOTAL INGRESOS	1.025.000,50
EGRESOS	
COSTOS (Nota M)	1.022.557,88
TOTAL EGRESOS	1.022.557,88
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.442,62
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	366,39
(-) 25% IMPUESTO RENTA	519,06
(-) RESERVA LEGAL	244,26
UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUES DE PARTICIPACION, IMPUESTOS Y RESERVAS	1.312,91

Ver notas a los estados financieros





CAINE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

AÑO	CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
2006	Saldo al 01.01.2006	800,00	0,00	0,00	800,00
	Utilidad del ejercicio			1.557,17	1.557,17
	Reserva Legal		244,26	- 244,26	0,00
	Saldo al 31.12.2006	800,00	244,26	1.312,91	2.357,17





CAINE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVOS RECIBIDOS DE CLIENTES		996.788,97
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES	154.216.05	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	- 724.837.44	
INCREMENTO DE GASTOS ANTICIPADOS	- 2.477.60	
INCREMENTO DE INVENTARIOS	- 8.168.470.94	
INCREMENTOS DE ACTIVOS FIJOS	- 168.426.37	
INCREMENTO DE DOCUMENTOS POR PAGAR	4.080.099.28	
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	1.081.488.72	
INCREMENTO DE IMPTOS. Y BENEF. SOC. POR PAGAR	17.061.39	
COSTOS	<u>-1.008.689.32</u>	-4.740.036,23
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO		4.335.641,99
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
INGRESOS VARIOS		805,25
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		<u>593.199,98</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>147.657,90</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>740.857,88</u>





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

5

CAINE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	US\$
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES	154.216,05
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	69,96
INCREMENTO DE DOCUMENTOS POR PAGAR	4.080.099,28
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	1.081.488,72
INCREMENTO DE IMPUESTOS Y BENEF. SOC. POR PAGAR	17.946,84
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	4.335.641,99
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	1.557,17
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>9.671.020,01</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	593.199,98
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	752.243,72
INCREMENTO DE INVENTARIOS	8.168.470,94
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO NETO	154.627,77
INCREMENTO DE GASTOS ANTICIPADOS	2.477,60
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>9.671.020,01</u>





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

31 de diciembre de

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	12.405.848,66	3.043.672,47
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.481.579,33	1.302.044,49
CAPITAL NETO DE TRABAJO	<u>5.924.269,33</u>	<u>1.741.627,98</u>
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>4.182.641,35</u>	





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

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 2006, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 5,924,269.33. Los resultados del año arrojan una utilidad neta de US\$ 1,312.91.





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

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

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

Inventarios .- Están conformados por: - Villas Terminadas Colinas del Sol -, - Construcciones en Curso en Metrópolis que se compone de los Costos Directos de Construcción tales como: cerramiento, enchapes, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias -, - Costos Indirectos conformados por: diseños en general, publicidad, fiscalización, permisos e impuestos, costos financieros, y mantenimiento de villas. - Bodega de Materiales.

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.

Costo de Personal.- El personal administrativo se encuentra a cargo de otra compañía, razones por las que no se registran valores por pagar al IESS, ni provisiones por beneficios sociales a favor de los empleados de la compañía, a excepción de la provisión del 15% de participación de utilidades a los trabajadores señalados en el Registro Oficial No. 298 del 23 de junio del 2006.

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





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>US\$</u>
CLIENTES	1)	27.406,28
EMPLEADOS	2)	853,34
ANTICIPO A PROVEEDORES	2)	332.493,63
OTROS	2)	<u>1.082.016,03</u>
TOTAL		<u>1.442.769,28</u>

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

- 1) Cuentas por cobrar clientes corresponde a créditos otorgados a clientes calificados por la compañía.
- 2) Comprenden valores entregados en calidad de préstamos y anticipos a empleados, proveedores, y; otros.

NOTA C. INVENTARIOS:

Los inventarios de la compañía se componen de: - Villas Terminadas en la Urbanización Colinas del Sol ; Costos Directos e Indirectos por gastos efectuados en la construcción de viviendas en Metrópolis tales como: instalaciones eléctricas y sanitarias, cerramiento, y otros. En este rubro se incluye la Bodega de Materiales.

El inventario tomado al 31 de diciembre del 2006 fue realizado por personal de confianza de la compañía determinándolo por etapas y manzanas. Los inventarios de la compañía están valorizados al costo.





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

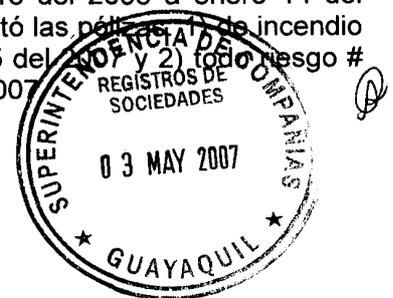
NOTA C. INVENTARIOS:
(continuación ...)

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO</u>		
CONSTRUCCIONES EN CURSO	6.205.273,42	
COSTOS INDIRECTOS DE OBRAS METROPOLIS	<u>2.196.835,88</u>	8.402.109,30
<u>INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS</u>		
VILLAS TERMINADAS COLINAS DEL SOL		232.532,00
TERRENOS		480.357,45
OTROS GASTOS		1104745,15
TOTAL		<u>10.219.743,90</u>

NOTA D. GASTOS ANTICIPADOS:

	<u>US\$</u>
SEGUROS	<u>2.477,60</u>
TOTAL	<u>2.477,60</u>

Se tiene contratado con Confianza Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. póliza de cumplimiento de obra # FL-00936, con vigencia desde octubre 16 del 2006 a enero 14 del 2007; con La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A. se contrató las pólizas de incendio # 31358 con vigencia desde agosto 25 del 2006 hasta Febrero 25 del 2007 y 2) todo riesgo # 800126 con vigencia desde Agosto 25 del 2006 a Febrero 25 del 2007.





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA E. FIJO:

VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 172.723,37 al 31 de diciembre del 2006 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 F. OTROS ACTIVOS:

	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	350,00
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 114,77
TOTAL	<u>235,23</u>

La compañía amortiza los gastos de constitución, y pre-operativos a 20% anual.





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA G. DOCUMENTOS POR PAGAR:

US\$

Créditos locales:

Banco Internacional:

- Operación No. 100305541 concedido el 21/06/06 para ser cancelado mensualmente en cuotas iguales, con el interés del 8% que vence el 14/06/07. Saldo al 31/12.06 es de. 764.948,27
- Operación No. 100305882 concedido el 31/08/06 con el 8% de interés que vence el 27/02/07. 1.000.000,00
- Operación No. 100306689 concedido el 26/12/06 con el 8% de interés y vence el 24/06/07 800.000,00

Banco Produbanco:

- Operación No. CAR20200851800 concedido el 05/05/06 con el 7,75% de interés y vence el 02/05/07 450.000,00

Banco Amazonas:

- Operación No. 0500134461 concedido el 15/12/06 por la compra de volqueta para ser cancelado en 48 meses cuyo primer vencimiento es el 21/02/07 al 10,9% de interés anual. 40.151,01 3.055.099,28

Créditos del Exterior:

Atlantico Bank & Trust Bahamas:

- Operación # 2351105735 concedido en 09/02/06 al 7% de interés con vencimiento 28/12/06 1.025.000,00

TOTAL

4.080.099,28





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA H. CUENTAS POR PAGAR:

	<u>US\$</u>
PROVEEDORES	1.710.410,44
FONDO DE GARANTÍA	42.697,17
INTERESES POR PAGAR	44.272,19
CUENTAS POR PAGAR OTROS	576.370,83
TOTAL	<u>2.373.750,63</u>

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

NOTA I. 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 2006, y ha registrado la provisión del 25% de impuesto a la renta por pagar por el año 2006:

	<u>US\$</u>
IMPUESTO RETENIDO I.V.A. 12%	7.213,75
IMPUESTO POR RETENCIONES EN LA FUENTE	18.637,40
IVA COBRADO 12%	992,82
25% IMPUESTO RENTA CÍA.	519,06
TOTAL	<u>27.363,03</u>



(Handwritten signature)



CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA I. OBLIGACIONES SOCIALES:

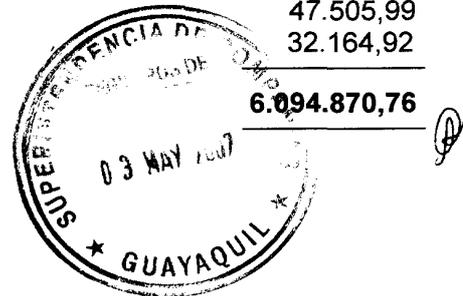
	<u>US\$</u>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	366.39
TOTAL	<u>366,39</u>

Se ha registrado la provisión por el ejercicio 2006

NOTA J. PASIVO DIFERIDO:

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

	<u>US\$</u>
<u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	3.774.009,73
CLIENTES POR VENTAS AL CONTADO	73.937,55
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	815.715,80
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	1.351.536,77
CLIENTES RESCILIADOS	47.505,99
VARIOS	32.164,92
TOTAL	<u>6.094.870,76</u>





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA K. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2006 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Resultados.-

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006 arrojó utilidad por US\$ 1.312,91 después del 25% de impuesto a la renta, participación de trabajadores y reserva legal.

NOTA L. INGRESOS:

	<u>US\$</u>
VENTA DE VILLAS METRÓPOLIS	1.018.885,30
VENTAS DE MATERIALES	5.309,95
OTROS INGRESOS	805,25
TOTAL	<u>1.025.000,50</u>

Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Metrópolis, facturadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006.

El rubro de Otros Ingresos está conformado por cobro de servicios administrativos y utilidad en venta de activos.





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA M. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 1.022.557,88 representando el 99,76% sobre el total de ingresos.

NOTA N. 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 2006.

NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2006 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





CAINE S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS FIJO DEPRECIABLE:	SALDO AL 12/31/2005	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	TOTAL ACTIVOS FIJOS 12/31/2006
Equipos de Computación - Licencias Software	4,775.68	18,545.02		23,320.70
Muebles de Oficina	5,324.41	3,076.61		8,401.02
Equipos de Oficina	1,548.96	5,042.81		6,591.77
Maquinarias	9,533.44	88,245.43	7,859.40	89,919.47
Vehiculos	0.00	60,900.00		60,900.00
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	21,182.49	175,809.87	7,859.40	189,132.96
TOTAL ACTIVO FIJO	21,182.49	175,809.87	7,859.40	189,132.96
Menos depreciación acumulada	-3,086.89	-13,798.60	-475.90	-16,409.59
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	18,095.60	162,011.27	7,383.50	172,723.37

