

121812

# CAUBYN S.A.

Guayaquil, 17 de julio del 2008

**Señores  
Superintendencia de Compañías  
Ciudad.-**

121812  
/

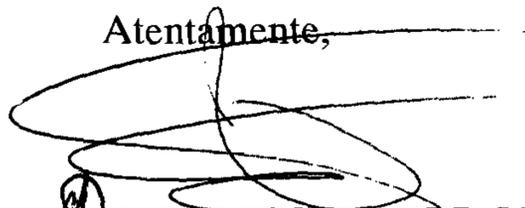
De mis consideraciones:

Adjunto sírvanse encontrar el informe de auditoria de los Estados Financieros de la Compañía CAUBYN S.A. correspondiente al ejercicio económico 2007.

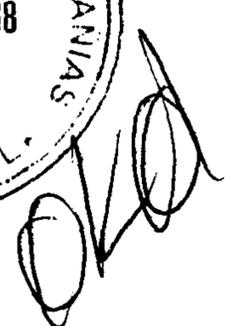
Documentación que adjunto para los fines de Ley.

**p. CAUBYN S.A.**

Atentamente,



**ING. DIEGO ANTE ORRANTIA  
Presidente**



121812

**CAUBYN S.A**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

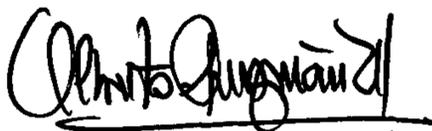
<b>INDICE</b>	<b>Páginas #</b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 10



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:  
**CAUBYN S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CAUBYN S.A** al **31 de diciembre del 2007** y los cambios en la evolución de la compañía por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente la situación financiera de **CAUBYN S.A** al **31 de Diciembre de 2007**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



**CPA. Alberto Guzmán M.- Socio**  
**RNC No. 23609**

**Abril 15 del 2008**  
**Guayaquil – Ecuador**



**CAUBYN S.A.  
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	<b>3</b>	1.067.330	1.089.182
Derechos Fiduciarios		5.439.055	3.870.265
Bienes raíces		1.263.790	2.514.855
Cuentas por Cobrar	<b>4</b>	2.275.226	1.552.580
<b>Total Activo corriente</b>		<b>10.045.401</b>	<b>9.026.881</b>
Activos Fijos		624	735
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>10.046.024</b>	<b>9.027.616</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas por pagar	<b>5</b>	367.427	287.788
Derechos Fiduciarios		3.069.359	3.161.678
Viviendas Reservadas		6.456.077	5.505.738
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>9.892.863</b>	<b>8.955.204</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital de la Compañía	<b>6</b>	800	800
Reserva legal		7.161	
Resultados acumulados		64.450	71.611
Resultado del Ejercicio		80.751	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>153.162</b>	<b>72.411</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<b>10.046.025</b>	<b>9.027.616</b>

*Ver notas a los estados financieros*

**CAUBYN S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

		2007	2006
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de viviendas		448.455	1.513.575
Comisiones Ganadas		24.245	23.019
Intereses		259.427	267.603
Otros		27.129	102.510
<b>Total Ingresos</b>		<b><u>759.256</u></b>	<b><u>1.906.707</u></b>
<b>COSTO DE VENTA</b>			
Costo de venta en venta de casas		<b><u>239.236</u></b>	<b><u>1.343.944</u></b>
<b>GASTOS:</b>			
Servicios a Terceros	7	83.640	247.524
Comisiones pagadas		81.965	29.997
Depreciaciones		111	295
Gastos operacionales	8	254.463	121.854
Intereses Pagados		0	42.522
Otros		19.089	25.089
		<b><u>439.269</u></b>	<b><u>467.281</u></b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b><u>80.751</u></b>	<b><u>95.482</u></b>

**CAUBYN S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

	<b>Patrimonio</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO AL 31/12/2005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Capital Social	800			800
Resultados del Ejercicio			95.482	95.482
Impuesto a la renta			-23.871	-23.871
<b>SALDO AL 31/12/2006</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>71.612</b>	<b>72.412</b>
Apropiación Reserva legal		7.161	-7.161	0
Resultados del Ejercicio			80.751	80.751
<b>SALDO AL 31/12/2007</b>	<b>800</b>	<b>7.161</b>	<b>145.201</b>	<b>153.162</b>

**CAUBYN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

	2007	2006
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<i>Resultado del Ejercicio</i>	80.752	71.612
<i>Depreciación</i>	111	95
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>		
<i>Cuentas por cobrar</i>	-722.646	-8.606.517
<i>Cuentas por pagar</i>	79.637	15.985.271
<i>Capital</i>		800
<i>Impuesto a la renta</i>		23.871
<i>Viviendas reservadas</i>	950.339	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<u>388.192</u>	<u>7.475.131</u>
 <b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<i>Activos Fijos</i>		-830
<i>Derechos Fiduciarios</i>	-1.661.109	-3.870.266
<i>Inversiones en Bienes</i>	1.251.065	-2.514.855
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<u>-410.045</u>	<u>-6.385.950</u>
 <i>Aumento o Disminución en caja</i>	<u>-21.852</u>	<u>1.089.182</u>
<i>Caja y Banco al principio del año</i>	<u>1.089.182</u>	<u>0</u>
<b>Caja y Bancos y Equivalentes al final del año</b>	<u>1.067.329</u>	<u>1.089.182</u>

**CAUBYN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA ADMINISTRADORA.**

fue constituida mediante escritura pública el 14 de Junio del 1999, cuya principal actividad es dedicarse a las actividades de la construcción. Que mediante resolución No. 06-G-IJ-0000295 de Intendencia de Compañías de Guayaquil se aprobó la reforma a la constitución de la compañía en Enero 13 del 2006.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Base de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Reserva de capital.**- La constituye el saldo de la cuenta, reserva por revalorización del patrimonio la cual se incrementó por el ajuste a valor del mercado de los inventarios, propiedades, equipos y otros activos. La Superintendencia de Compañías no ha emitido normas específicas relacionadas con el uso de esta cuenta, para propósitos de capitalización, compensación o las previstas en caso de devolución a los socios.

**Ingresos por ventas de villas**

Son registrados cuando se cobran y se realiza la transferencia de dominio del bien.

**Costo de venta**

Es registrado cuando se realiza la transferencia de dominio del bien.

**3. CAJA - BANCOS**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Caja	6.815	304.292
Banco del Exterior	1.060.514	784.889
	<b><u>1.067.330</u></b>	<b><u>1.089.182</u></b>

**CAUBYN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre del 2007 las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Documentos por cobrar clientes	0	4.590
Inversiones por cobrar, de años anteriores que no tienen plazo de vcto, ni devengan intereses	1.200.000	1.200.000
Ancroft, representan valores que no tienen fecha de vencimiento, ni tasa de interés definida.	710.000	
Otras, representan valores pagados por anticipos de compras	320.538	320.000
Seguros	22.751	
Otros	21.937	27.990
	<b><u>2.275.226</u></b>	<b><u>1.552.580</u></b>

**5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2007 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
IVA	91	9.620
Retenciones	1.274	12.867
Impuesto a la renta		23871
Comisiones por ventas	5.771	20480
Valores a favor de clientes	230.052	217327
Otros	122.324	3.623
	<b><u>359.513</u></b>	<b><u>287.788</u></b>

**6. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2007, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1,00

**7. SERVICIOS DE TERCEROS**

Al 31 de Diciembre del 2007 los servicios de terceros consisten de lo siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Publicidad		9.512
Honorarios Profesionales	60.899	200.489
Energía y Agua	916	6.434
Guardianía	20.872	29.182
Otros	954,14	1.908
	<b><u>83.640</u></b>	<b><u>247.524</u></b>

**CAUBYN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**8. OTROS OPERACIONALES**

Al 31 de Diciembre del 2007 los ingresos no operacionales consisten de lo siguiente:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Gastos administrativos	9.859	3.366
Gastos de Legales	7.878	2.694
Gastos de fiscalización	191.879	67.991
Permisos y trámites	7.337	45.617
Otros	37.511	2.185
	<b><u>254.464</u></b>	<b><u>121.853</u></b>

**7. IMPUESTO A LA RENTA**

El 29 de Diciembre del 2007, la Asamblea Constituyente expidió la ley reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador que incluyen reformas y creación de nuevos tributos como sigue:

- Código tributario, el cual recibe la categoría de Ley orgánica e incluye sanciones por defraudación fiscal.
- Ley de régimen tributario interno, la cual tiene la jerarquía de ley orgánica.
  - Impuesto a la renta.
  - Impuesto al valor agregado.
  - Impuesto a los consumos especiales.
- Creación de impuestos Reguladores.- Impuesto a la salida de divisas.

El reglamento para la aplicación de la reformas y nuevos tributos que se establecen en esta ley serán dictados por el presidente de la República en el plazo de noventa días.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

**9. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.

---

---