

**INMOBILIARIA
TORREVIEJA S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2008 Y 2007**

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

BALANCES GENERALES

ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

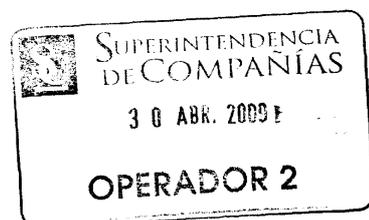
Abreviaturas

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
VPP	Valor Patrimonial Proporcional

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Inmobiliaria Torrevieja S.A.

- 1.- Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria TORREVIEJA S.A., al 31 de diciembre del 2008 y el correspondiente estado de evolución de sus cuentas patrimoniales y de flujo de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basado en la auditoría. Los estados financieros del año 2007 no han sido auditados y se presentan para fines de comparación en la forma descrita por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.1.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, en base a pruebas, de la evidencia que soporta a las cantidades y a las revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proveen una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A. al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujo de efectivo por el ejercicio terminado a esa fecha, de conformidad Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
- 4.- Durante el año 2008, los mercados financieros internacionales, principalmente el de los Estados Unidos de América, han venido sufriendo una importante crisis que ha tenido como consecuencias hasta el momento, entre otras, la quiebra o reestructura de varias instituciones financieras reconocidas mundialmente, el retroceso en los índices bursátiles de las principales bolsas de valores y el impacto creciente en los niveles de actividad económica general. En el último semestre del año 2008, esta crisis mundial ha afectado la economía del Ecuador principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes





BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública; creciente incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento; entre otros factores que han hecho que el País entre en un proceso caracterizado, entre otros aspectos, por incrementos en las tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, disminución de la actividad económica general y un creciente y significativo déficit en la balanza comercial del País. Aunque el País se encuentra efectuando ajustes, de no existir circunstancias que detengan o atenúen las condiciones descritas, la situación podría deteriorarse más durante el año 2009. Si bien a la fecha de emisión de los estados financieros, no es posible dimensionar el efecto derivado de este difícil entorno económico, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

- 5.- El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado

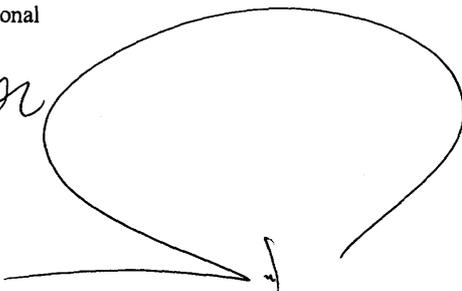
Quito, 18 de febrero del 2009

BAKER TILLY ECUADOR CIA LTDA

An independet member of Baker Tilly International

Baker Tilly Ecuador

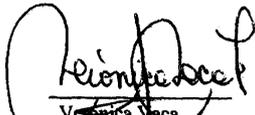
RNAE 470



CPA Ing. Hernán Sánchez V.
Socio
Matricula 22.459

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
BALANCES GENERALES
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

	Nota	2008	2007 (No Auditado)
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo			1.407.712
Impuestos prepagados	3	6.491	
Otras Cuentas por Cobrar Préstamos a Socios			800
Total de Activos Corrientes		6.491	1.408.512
Propiedades	4	1.760.000	
Otros Activos	5	135.866	460
TOTAL DE ACTIVOS		1.902.357	1.408.971
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	6	1.085.386	1.408.000
Otras Cuentas por Pagar	7	816.147	171
Impuestos por pagar		24	
TOTAL PASIVOS		1.901.557	1.408.171
PATRIMONIO		800	800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.902.357	1.408.971


 Verónica Vaca
 Gerente General

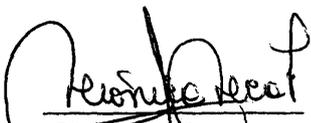

 Angélica Simbaña
 Contadora General

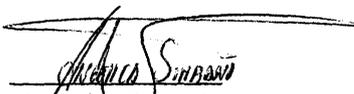
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007

Descripción	Capital Nota 10	Total
Saldo Inicial	0	0
Aporte accionistas	800	800
Saldos al 31 de diciembre de 2007	800	800
<hr/>		
Saldos al 31 de diciembre de 2008	800	800


Verónica Vaca
Gerente General

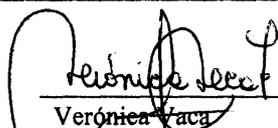

Angélica Simbaña
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados el
 31 de diciembre de 2008 y 2007

	2008	2007
		(No Auditado)
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo pagado por impuestos	(6.467)	
Provisión intereses por pagar	37.386	
Efectivo provenientes/(usado en) de las operaciones	30.919	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades	(1.760.000)	
Adiciones de gastos preoperativos	(135.407)	(460)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(1.895.407)	(460)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento (pagado) recibido de instituciones financieras	(360.000)	1.408.000
Financiamiento obtenido de relacionadas	816.776	171
Efectivo neto (usado)/recibido por financiamiento	456.776	1.408.171
Aumento /reducción del efectivo y sus equivalentes	(1.407.712)	1.407.712
Efectivo y Equivalentes al inicio del año	1.407.712	
Efectivo y Equivalentes al final del año		1.407.712


 Verónica Vaca
 Gerente General


 Angélica Simbaña
 Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 8 de enero de 2007 y su objeto social es la compra, venta, concesión, administración y arriendo de bienes inmuebles de toda clase y especialmente de centros comerciales, hoteles, centros y complejos turísticos y unidades de vivienda.

En enero de 2008 se adquirió un terreno, en la ciudad de Latacunga - Ecuador. No tiene personal en relación de dependencia.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases fundamentales

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa en base a los requerimientos de la NEC No. 1

b. Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración efectúe estimaciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

c. Propiedades

Los terrenos se presentan al costo de adquisición.

El saldo neto de las propiedades no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.

d. Gastos Preoperativos

Los desembolsos efectuados por la administración para el mantenimiento de sus operaciones se están reconociendo como un gasto preoperativo, hasta el momento en que inicie actividades que generen ingresos, estos valores se reconocen en el activo.

e. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2008 y 2007, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Durante el año 2007 y 2008 no ha realizado actividades que generen resultados por lo que no se ha generado impuesto a la renta por pagar.

NOTA 3 - IMPUESTOS PREPAGADOS

	2008
	US\$
Anticipo Impuesto a la Renta	5,637
Crédito Tributario IVA	853
Saldo al 31 de diciembre	6,491

NOTA 4 - PROPIEDADES

Corresponde al terreno adquirido en la ciudad de Latacunga, 18 de enero de 2008, cuya adquisición fue financiado con un crédito del exterior mencionado en la Nota 6.

NOTA 5 - GASTOS PREOPERATIVOS

	2008	2007
	US\$	US\$
Asesoría Legal (1)	36,485	
Intereses JP Morgan (2)	86,376	
Contribuciones e Impuestos	1,581	
Otros menores de administración	11,424	460
Saldo al 31 de diciembre	135,866	460

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

(1) Corresponde a los gastos legales realizados para la adquisición del terreno.

(2) Corresponde a los intereses pagados o provisionados que se generaron del crédito obtenido con JP Morgan indicado en la Nota 5.

NOTA 6 - OBLIGACIONES BANCARIAS	2008	2007
	US\$	US\$
Sobregiro Bancario	2,784	
JP Morgan Capital (1)	1,048,000	1,408,000
JP Morgan Intereses (2)	34,602	
	1,085,386	1,408,000

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago a JP Morgan para la adquisición del terreno indicado en la Nota 5, mismo que de acuerdo a la inscripción de su registro en el Banco Central del Ecuador vencerá el 4 de diciembre de 2009 y generará intereses sobre la tasa libor semestral (+) 3 puntos porcentuales.

(2) Corresponde los intereses provisionados pendientes de cancelar al JP Morgan por el crédito obtenido para la compra del terreno indicado en el numeral (1) y en la Nota 5.

NOTA 7 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2008	2007
	US\$	US\$
Groveland Properties S.A. (1)	803,647	171
Ekron Construcciones S.A. (1)	12,500	
Saldo al 31 de diciembre	816,147	171

(1) Estas obligaciones no tienen definido plazo de vencimiento y no genera intereses.

NOTA 9 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas es como sigue:

	2008	2007
	US\$	US\$
Préstamos por financiamiento recibido por Groveland Propierties S.A.	816,147	171
Cuentas por Pagar		
GROVELAND PROPIERTIES S.A. (1)	803,647	
Ekron Construcciones S.A. (1)	12,500	32,465
	816,147	32,465

(1) Debido a que la Compañía no genera flujo de fondos debe recurrir a créditos con relacionados como se detalla además en la Nota 6, estos créditos no generan intereses.

NOTA 10- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2007 y 2008. Ya que está en etapa preoperativa no ha generado resultados que sean base gravada para cálculo de impuesto a la renta.

Cambios en el Régimen legal tributario

El 29 de diciembre de 2007, se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, en el Registro Oficial NO. 242. Esta ley fue aprobada por la Asamblea Constituyente, e incluye, entre otros temas, modificaciones importantes al Código

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2008 y 2007

Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno, en lo referente al impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales, así como la creación de nuevos impuestos reguladores, que incluye un impuesto del 0.5% a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2008.

Durante el ejercicio 2008 y 2007 no existieron transacciones con compañías relacionadas en el exterior que determinen la necesidad de realizar un Estudio de Precios de Transferencia.

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

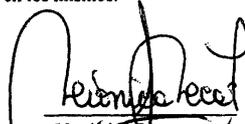
El capital suscrito y pagado de la Inmobiliaria Torre Vieja S.A. al 31 de diciembre de 2008 es de US\$ 800, dividido en 800 acciones ordinarias de US\$ 1 cada una.

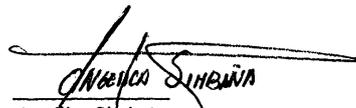
La composición accionaria de la compañía es la siguiente :

<u>Accionista</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Porcentaje Participación</u>
Groveland Properties S.A.	750	94%
Lauren Paula Shapiro Deller	50	6%
	800	100%

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Verónica Vaca
Gerente General


Angélica Simbaña
Contadora General