

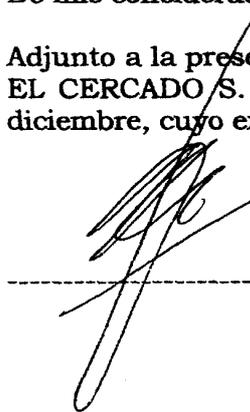
**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Guayaquil, Mayo 17 del 2006

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoría Externa de la compañía EL CERCADO S. A. correspondiente al ejercicio económico del año 2005, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el número 34813, sírvanse ustedes recepcionarlo.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over a horizontal dashed line.



7 JUN. 2006

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

C.I.A. EL CERCADO S. A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO
DEL CONTRIBUYENTE

1391719302001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA
DEL REPRESENTANTE LEGAL

FRANK VELÁSQUEZ MORILLO
0906655004

NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL
CONTADOR DE LA EMPRESA

MARIA JOSE CAICEDO LOPEZ
130959612001



7 JUN. 2006

ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

Expediente 34813

C.I.A. EL CERCADO S. A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005
Junto con el Informe de Auditoría Externa

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General.- Activos – Pasivos – Patrimonio
Estado de Pérdidas y Ganancias
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Notas a los Estados Financieros



ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

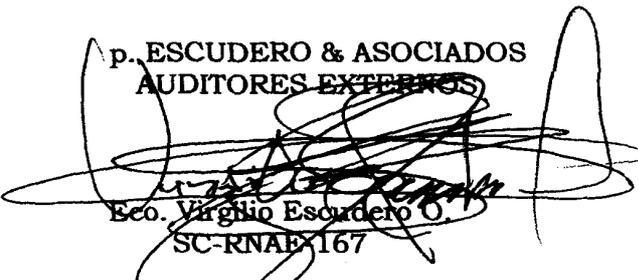
A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía EL CERCADO S.A.

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía EL CERCADO S.A., (una compañía Ecuatoriana) al 31 de Diciembre del año 2005 y el correspondiente Estado de Resultados, de Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Caja de la Compañía por el año terminado en esa fecha. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basada en la auditoría realizada.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

En mi opinión, los referidos Estados Financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía EL CERCADO S.A., al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones y sus Flujos de Caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

p. ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS


Eco. Virgilio Escudero O.
SC-RNAB 167

Guayaquil, Mayo 17 del 2006



- 7 JUN. 2006

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**EL CERCADO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005**

U.S. dólares

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	26.528.53
Cuentas por cobrar	214.311.20
Anticipos y prestamos	143.947.63
Inventarios	524.410.87

Total	909.198.23
-------	------------

PROPIEDADES:

Vehículos	21.432.00
Edificios y Mejoras	47.500.00

	68.932.00
(-) Depreciación Acumulada	10.218.18

Total Propiedades, Neto	58.713.82
-------------------------	-----------

DIFERIDOS

Varios	11.826.25
--------	-----------

OTROS ACTIVOS	239.00
----------------------	--------

TOTAL ACTIVOS	979.977.30
----------------------	-------------------

(ver notas a estados financieros)

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**CIA. EL CERCAO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

U.S DOLARES

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar 2.429.91

Impuestos por pagar 1.215.81

Total 3.645.72

PASIVOS NO CORRIENTES

Obligaciones por Pagar 612.297.01

Compañías relacionadas 5.514.76

Anticipo de clientes 342.756.14

Total 960.567.91

TOTAL PASIVO 964.213.63

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social 10.000.00

Reserva Legal 345.19

Utilidades no distribuidas 2.311.77

Utilidad del ejercicio 3.106.71

Total Patrimonio de los Accionistas 15.763.67

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 979.977.30

(ver notas a estados financieros)

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

**EL CERCADO S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005**

		U.S. dólares
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas netas		243.202.18
Otros ingresos		21.80

Total Ingresos		243.223.98
EGRESOS OPERACIONALES		
Costos de Ventas		97.171.61

Utilidad Bruta		146.052.37
GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración y ventas	94.293.58	
Gastos Financieros	46.559.75	140.853.33

Utilidad del ejercicio antes de participación		
De trabajadores e impuesto a la renta		5.199.04
Gastos no deducibles		1.789.51

Utilidad Gravable		6.988.55
		=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

EL CERCADO S.A.
Estado de cambio en el patrimonio de accionistas
Por el ejercicio economico al 31 de diciembre del 2005

	Capital Social	Reservas	Utilidad no distribuida	Utilidad ejercicio	Total
Saldo a Ene 01/05	10.000,00			2.656,96	12.656,96
Transferencia Reser		345,19		345,19(-)	
Utilidad Ejercicio				5.199,04	5.199,04
Transferencias			2.311,77	2.311,77(-)	
Pagado Impuestos				2.092,33(-)	2.092,33(-)
Suman	10.000,00	345,19	2.311,77	3.106,71	15.763,67

(Ver notas Estado Financiero)

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

C.I.A. EL CERCADO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005
OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía EL CERCADO S. A. Es una compañía Ecuatoriana la misma que fue constituida en la Republica del Ecuador en la Ciudad de Manta en Abril 30 del 2002, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el día 5 de Junio del año 2002, ante el Notario Elsy Cedeño Menéndez, siendo su actividad principal la de promover la actividad de la construcción.

Los estados financieros han sido preparados en US dólares como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad. A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible en caja y saldos en bancos locales y extranjeros, la cuenta caja es la que proporciona los valores de menor cuantía para el desenvolvimiento de la actividad de la empresa.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 20 años para edificios y estructuras, 10 años para muebles y enseres, equipos de oficina, maquinarias y equipos, equipo electrónico, equipos misceláneos, muebles y equipos de cocina, 5 años para equipo de transporte y 3 años para equipos de computación.

Gastos Diferidos - Principalmente representan gastos originados por la Compañía durante el proceso de pre-operación, los cuales serán amortizados en 5 años y seguros pagados por anticipado, que se amortizan en un año.

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**ESCUADERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Variación		Moneda	Porcentual
Periodo terminado			
Tres meses terminados al 31 de marzo del 2000		Sucres	35
Nueve meses terminados al 31 de diciembre del 2000		US dólares	56
Año 2001		US dólares	22
Año 2002		US dólares	9
Año 2003		US dólares	6
Año 2004		US dólares	2
Año 2005		US dolares	3

CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005, la composición del saldo de la cuenta Caja y bancos es la siguiente:

	U.S. dólares
Caja Chica	50.00
Banco Pichincha Cta. Cte. 01409670	25.658.98
Produbanco Cta. Cte. 02303000275	819.55

Suman Caja y Bancos	26.528.53
	=====

CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005, la composición de la Cuentas por Cobrar se forma por los valores entregados a diferentes empresas y/o personas naturales en calidad de préstamo, los mismos que se los detalla a continuación:

		U.S. dólares
Anticipo a proveedores locales		
Inmomariuxi	135.661.17	
Milovan Cuka	700.00	
Cam. Comercio Manabi	130.00	
Fidel Loor Pincay	150.00	
Unifelsa	134.00	
Jose Maria Falcones	405.32	
Termikon	3.767.14	140.947.63

Compañías Relacionadas		
Elart S.A.	79.143.46	
Elart/Aporte	73.103.43	
Conservigesa S.A.	7.697.00	159.943.89

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Accionistas		
Gian Sandro Perotti C.	54.367.31	
Otros por Cobrar	41.242.91	95.610.22
	<hr/>	<hr/>
Suman		396.501.74
		<hr/> <hr/>

PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2005, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	U.S. dólares
Terrenos	47.500.00
Equipos de computación	3.360.00
Vehículos	21.432.00
	<hr/>
	72.292.00
(-) Depreciación acumulada	13.578.18
	<hr/>
Total Propiedades,neto	58.713.82
	<hr/> <hr/>

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del año 2005, el saldo de obligaciones a corto plazo incluye documentos con vencimientos de corto y largo plazo y son los siguientes:

	U.S. dólares
OCEAN PIONNER	
Obligación Suscrita cuyo vencimiento es Noviembre 19 del 2005 con una tasa del 11% anual y renovable a su vcto. por valor de	19.000.00
Maria Fernanda González	
Obligación suscrita cuyo vencimiento Es con una tasa del anual y renovable a su vcto. Por valor de:	16.500.00

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

Préstamo concedido en noviembre 30 del 2003
cuyo vencimiento es en noviembre 19 del 2005
con una tasa anual del 11% y se cancela de
acuerdo a una tabla de amortización gradual
que se paga mensualmente por valor de 600.000.00

Parte que corresponde al pago de los intereses
De las obligaciones suscritas los mismos que
Se van cancelando en cada uno de los
Vencimientos y totalizan la cantidad de 25.533.35

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES:

En esta cuenta se registran todos los valores por pagar de facturas presentadas que son necesarias para el desenvolvimiento en la actividad de la empresa, los mismos que se detallan a continuación:

U.S. DOLARES:

Panamericana del Ecuador	777.81
Talleres Nissan S.A.	117.31
Conservigesa S.A.	1.534.79

Suman	2.429.91
	=====

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004, la conformación de los saldos de cuentas por pagar es la que se forma por valores que conceden las compañías relacionadas y accionistas para cubrir gastos relacionados con la actividad de la misma, estos valores no generan intereses ni comisiones y se resumen de la siguiente manera:

U.S. dólares

Elart S.A.	5.514.76

Suman	5.514.76
	=====

ESCUDERO & ASOCIADOS

AUDITORES EXTERNOS

Participación de trabajadores - de conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Impuesto a la Renta - de conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

OBLIGACION A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2005, la conformación del saldo de la cuenta obligación a largo plazo es la siguiente:

U.S. dólares

OCEAN PIONNER

Préstamo concedido en Noviembre 30/03
Cuyo vencimiento es Noviembre 19/05
Con una tasa anual del 11% que se va
Cancelando a través de una tabla de amor-
tización gradual cuyo saldo es la suma de

372.709.88

CONMANABI

Obligación suscrita por compra de terreno
Para desarrollo de viviendas y que según
Contrato se va cancelando a medida que se
Venden los solares y suma la cantidad de

172.324.52

OCEAN PIONNER

Obligación suscrita por cancelación de
Intereses de préstamo original cuyo saldo
A la fecha es la suma de

31.762.51

**ESCUDERO & ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS**

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- al 31 de Diciembre del año 2005, el capital suscrito y pagado de la compañía EL CERCADO S.A. está representado por 10.000.00 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US\$ 1.00 cuyos accionistas los detallo a continuación:

Gian Sandro Perotti	10.000.00

Suman	10.000.00
	=====

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Evento Subsecuente

Al cierre del informe de auditoria la Compañía EL CERCADO S.A. no ha tenido problemas de orden legal, ya sean estos penales, civiles o laborales, y que estos puedan afectar a los estados financieros adjuntos.