

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

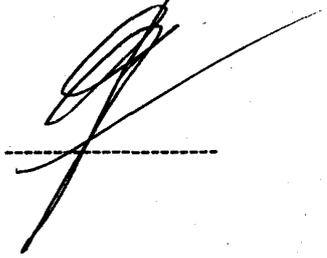
34813  
Boji 93

Guayaquil, Agosto 14 del 2007

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 2006, al 31 de Diciembre, cuyo expediente es el número 111-698, sírvanse ustedes recepcionarlo.



4 SEP 2007

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**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  
0916711542**

**NOMBRE Y NUMERO DE RUC DEL  
CONTADOR DE LA EMPRESA**

**ANGEL MONCAYO SALTOS  
130775758001**

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

Expediente 34813

**EL CERCADO S. A.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2006**  
**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**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Notas a los Estados Financieros**

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

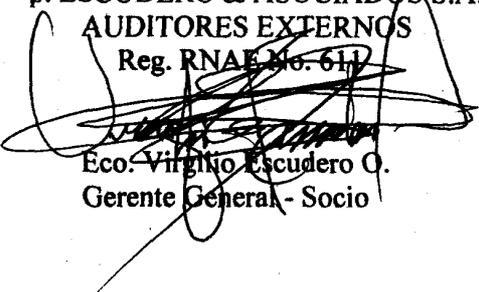
A los señores accionistas y Junta de Directores de la Compañía EL CERCADO S.A.

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía EL CERCADO S.A., al 31 de Diciembre del año 2006 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 2006, 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 S.A.  
AUDITORES EXTERNOS  
Reg. RNAE No. 611

  
Eco. Virgilio Escudero O.  
Gerente General - Socio

Guayaquil, Agosto 15 del 2007

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006**

**OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía EL CERCADO S.A. fue constituida en Ecuador en Junio 5 del año 2002, e inscrita en el Registro Mercantil en Julio 3 del año 2002, siendo su actividad principal la de promover negocios inmobiliarios en la Provincia de Manabí en general y, particularmente en la ciudad de Manta.

Los estados financieros han sido preparados en US dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía decretado en marzo del 2000, mediante el cual el Gobierno ecuatoriano fijó 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 menores 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, 5 años para equipo de transporte y 3 años para equipos de computación.

Las obras en proceso corresponden a pagos efectuados por la construcción en la urbanización realizada

**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.

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.  
AUDITORES EXTERNOS**

**EL CERCADO S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006  
(expresado en dólares)**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

Caja y Bancos	33.614.06	
Cuentas por cobrar Cias. Relacionadas	287.019.03	
Otras Cuentas por Cobrar	234.157.07	
Inventarios	366.204.98	920.995.14
	-----	

**ACTIVO FIJO:**

Propiedades, neto	87.868.62	87.868.62
	-----	

**OTROS ACTIVOS**

Inversiones	239.00	239.00
	-----	-----

**TOTAL DE ACTIVOS**

1'009.102.76

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas y Doc. por Pagar	545.804.67	
Prestamos de Accionistas	61.342.76	
Beneficios Sociales por Pagar	544.45	607.691.88
	-----	

**PASIVOS NO CORRIENTES**

Obligaciones por Pagar L.P.	135.355.72	
Diferidos	256.541.43	391.897.15
	-----	

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital Social	10.000.00	
Reserva Legal	345.19	
Resultados Anteriores	5.418.49	
Resultados del ejercicios	(7.412.45)	8.351.23
	-----	-----

**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO**

1'009.102.76

(ver notas a estados financieros)

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**EL CERCADO S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2006**  
**(expresado en dólares)**

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas netas		276.107.23
		-----
Total Ingresos		276.107.23
<b>COSTO DE VENTA</b>		
		201.539.31
		-----
UTILIDAD BRUTA		74.567.91
<b>EGRESOS</b>		
Gastos de administración	20.405.68	
Gastos Financieros	61.574.68	81.980.36
	-----	-----
Resultados del Ejercicio a Dic.31/06		<u><u>(7.412.45)</u></u>

(Ver notas a los Estados Financieros)

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del año 2006, la composición del saldo de la cuenta Caja y bancos es la siguiente:

(expresado en dólares)

Caja General Oficina	50.00
Banco Pichincha Cta. 01409670	32.751.01
Produbanco Cta.0230300275	812.05
	-----
<i>Suman Caja y Bancos</i>	<u>33.614.06</u>

**CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del año 2006, la composición de la Cuentas por Cobrar se forma por anticipos a proveedores locales y se descomponen de la siguiente manera.

(expresado en dólares)

Héctor Sandoval	7.600.00
Inmomariuxi	165.661.17
Juan Pablo Arteaga C.	1.000.00
Camara de Comercio Manta	130.00
Carlos Coello Izquierdo	6.000.00
Fidel Loor P.	150.00
Unifelsa	134.00
Conmanabi	10.000.00
Jose M. Falcones	405.32
Maria Coello I.	692.00
Pedro Cantos	1.718.64
Termikon	792.54
Eric Naranjo R.	130.00
Miguel Taco	1.500.00
Derecho Fiduciario	38.242.91
	-----
<i>Suman</i>	<u>234.157.07</u>

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre del 2006, la composición del saldo de la cuenta compañías relacionadas es la siguiente:

(expresado en dólares)

Villaventura	34.822.00
Elart /Aporte	47.955.28
Eurofish S.A.	3.000.00
Negocorp	115.000.00
Gian Sandro Perotti	178.152.31
Carlos Coello Izquierdo	4.000.00
	<hr/>
Suman	<u>382.929.59</u>

**INVENTARIOS**

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2006, esta cuenta esta formada por terrenos y solares disponibles para la venta y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Solares para la venta	366.204.98
	<hr/>
Suman	<u>366.204.98</u>

**PROPIEDADES**

Al 31 de diciembre del 2006, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

(expresado en dólares)

Edificios	47.500.00
Equipos de Computación	3.360.00
Vehículos	57.422.39
	<hr/>
	108.282.39
(-) Depreciación Acumulada	20.413.77
	<hr/>
Total Propiedades, Neto	<u>87.868.62</u>

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**INVERSIONES**

Esta cuenta esta formada por acciones en número de 239 cuyo valor nominal es de \$1.00 de los Estados Unidos de América cada una.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2006, la composición del saldo de las cuentas y documentos por Pagar de la Compañía es la siguiente:

(expresado en dólares)

**OBLIGACIONES A CORTO PLAZO**

<u>Unifelsa.-</u> Obligación suscrita por compra de Local a Howard Jonson que suma	9.000.00
	<hr/>
Suman	9.000.00

<u>Ocean Pionner.-</u> Obligación suscrita En Nov. 30/2003 y vence en Nov.19/2005 Al 11% anual	392.709.98
<u>Interés Ocean Pionner</u>	92.293.93
	<hr/>
Suman	485.003.91

**PROVEEDORES**

Tecnomontaje Donoso	2.811.07
Dirección Empresarial	622.71
Frank Velásquez Morillo	1.380.00
Patricio Garcia Villavicencio	334.88
Cuenca Crosetto Ana	70.08
Asiauto	14.678.65
Santiago Anael Romero Ponce	10.43
Conservigesa	31.892.94
	<hr/>
Suman	50.800.76

**IMPUESTOS POR PAGAR**

Retención Impto por Pagar	361.59
	<hr/>
Suman	361.59

**ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**PARTES RELACIONADAS**

(expresado en dólares)

Elart S.A.	35.271.28
Gian Sandro Perotti	1.071.48
Conservigesa	25.000.00
	-----
Suman	<u>61.342.76</u>

**OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2006, la conformación de los saldos de cuentas por pagar es la siguiente:

(expresado en dólares)

**CONMANABI.-**

Obligación Suscrita por compra del macrolote de terreno en la cual se desarrolla en la Urbanización y esta obligación se va cancelando a medida que se venden los solares cuyo valor a la fecha es de	135.355.72
---	------------

**INGRESO DIFERIDO**

(expresado en dólares)

Etapa A	29.036.70
Etapa B	17.915.26
Etapa C	45.100.00
Etapa D	968.22
Etapa E	4.924.70
Etapa H	1.980.00
Etapa I	12.805.19
Etapa J	60.643.33
Etapa K	33.557.26
Etapa M	6.895.90
Etapa O	6.239.20
Etapa P	2.858.90
Etapa U	33.616.77
	-----
Suman	<u>256.541.43</u>

**ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.**  
**AUDITORES EXTERNOS**

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

(expresado en dólares)

Honorarios y Comisiones	6.160.00
Arrendamientos	733.02
Lubricantes	138.07
Suministros y Materiales	25.096.77
Energía Eléctrica	141.89
Depreciaciones	7.266.68
Transporte	4.194.40
Impuestos y Contribuciones	1.349.98
	<hr/>
Suman	20.405.68
	<hr/> <hr/>

**GASTOS FINANCIEROS**

Intereses Ocean Pioneer	61.574.68
	<hr/>
Suman	61.574.68
	<hr/> <hr/>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social.-** al 31 de Diciembre del 2006, el capital suscrito y pagado de la compañía EL CERCADO S.A. está representado por 10.000 acciones con un valor nominal unitario de US\$1.00. de los Estados Unidos de América.

**Reserva De Capital.-** incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, los cuales fueron transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**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.