

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

**EXPEDIENTE 34813**

**EL CERCADO S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**

**INDEPENDIENTE**

**ESCUDERO & ASOCIADOS  
AUDITORES EXTERNOS S.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 VELASQUEZ MORILLO  
0916711542**

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

**MARIA JOSE CAICEDO  
1309596128001**

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

**EL CERCADO S. A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre del 2007  
Junto con el informe de Auditoria Externa**

**CONTENIDO**

**Informe del Auditor Independiente**

**Estados Financieros**

**Balance General (Activos – Pasivos – Patrimonio)  
Estado de Perdidas y Ganancias  
Estado de Patrimonio de los accionistas  
Notas a los Estados Financieros**

**OPINION DE AUDITORIA**

**A LOS ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA ANÓNIMA EL CERCADO S.A.**

Hemos auditado el Balance General de la Compañía Anónima EL CERCADO S.A, una compañía ecuatoriana, al 31 de Diciembre del año 2007, y los correspondientes estados financieros que consisten en el Balance General, Estados de Pérdidas y Ganancias, y estado de evolución en el patrimonio de los accionistas, por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de los mencionados estados financieros.

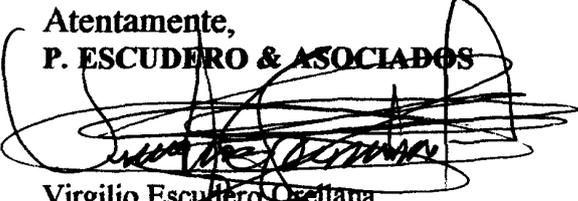
La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen a base de pruebas que sustentan 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 de la Compañía, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros. Se considera que la Auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

El examen fue practicado de acuerdo con normas de Auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente se incluye aquellas pruebas de los libros y documentos de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de Retención y Percepción del Impuesto de la Renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados del examen no reflejan situaciones en las transacciones examinadas que se puedan considerar como incumplimiento de las obligaciones de la Compañía EL CERCADO S.A como agente de retención y percepción del impuesto a la Renta en el periodo analizado.

La opinión basada en el examen de los estados financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía EL CERCADO S.A al 31 de Diciembre del año 2007, y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptados.

Atentamente,  
**P. ESCUDERO & ASOCIADOS**

  
Virgilio Escudero Orellana  
Socio SC-RNAE-611

Guayaquil, 20 de Junio del 2008

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

**EL CERCADO S.A  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
(Expresado en dólares)**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y Bancos	2.890.97	
Cuentas por Cobrar	1'131.857.85	
Inventarios	321.593.30	
	<hr/>	
Total Activos Corrientes		1'456.288.12

**PROPIEDADES**

Edificios	47.500.00	
Equipo de Computación	3.360.00	
Vehículos	108.990.39	
	<hr/>	
	159.850.39	
Menos: Depreciación Acumulada	22.253.65	
	<hr/>	
Total Propiedades, Neto		137'596.74

**DIFERIDOS**

Gastos Diferidos, Neto		3.244.07
------------------------	--	----------

**OTROS ACTIVOS**

Inversiones		239.00
		<hr/>

<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1'597.367.93</b>
		<hr/> <hr/>

(Ver Notas Estados Financieros)

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

**EL CERCADO S.A  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
(Expresado en dólares)**

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Obligaciones por Pagar	565.571.42	
Proveedores por Pagar	10.137.20	
Cuentas por Pagar Cias. Relacionadas	266.388.87	
Beneficios Sociales por Pagar	7.351.89	
	<hr/>	
Total Pasivos Corrientes		849.449.38

**PASIVOS NO CORRIENTES**

Ingresos Diferidos	771.631.82	
	<hr/>	
Total Pasivos No Corrientes		771.631.82

**PATRIMONIO**

Capital Social	10.000.00	
Resultados anteriores	(1.648.77)	
Resultado a Dic 31/2007	(32.064.50)	
	<hr/>	
Total Patrimonio		(23.713.27)
		<hr/>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1'597.367.93</b>
		<hr/> <hr/>

(Ver notas a estados financieros)

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

**EL CERCADO S.A  
ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007  
(Expresado en dólares)**

**INGRESOS POR:**

Ventas tarifa 12%	39.964.29	
Ventas tarifa 0%	156.427.13	
Otros Ingresos	3.592.75	
	<u>                    </u>	
Total Ingresos		199.984.17

**EGRESOS**

Costo de Ventas	65.897.57	65.897.57
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Utilidad en Ventas		134.086.60
Gastos Administrativos	75.432.09	
Gastos Financieros	43.349.75	
Otros Egresos	<u>47.369.25</u>	
		166.151.09
		<u>                    </u>
Resultado a Dic 31/2007		<u><u>(32.064.50)</u></u>

(Ver Notas Estados Financieros)

**EL CERCADO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE SOCIOS**  
**Por el Año terminado al 31 de Diciembre del 2007**

<i>DETALLE</i>	<i>CAPITAL SOCIAL</i>	<i>RESERVAS</i>	<i>RESULTADOS ANTERIORES</i>	<i>RESULTADO DEL EJERCICIO</i>	<i>TOTAL</i>
Saldo a Diciembre/2006	10.000,00	345,19	<1.993,96>	-	8.351,23
Resultado del ejercicio a Dic 31/2007	-	-	-	<32.064,50>	<32.064,50>
<b>SUMAN</b>	<b>10.000,00</b> =====	<b>345,19</b> =====	<b>&lt;1,993,96&gt;</b> =====	<b>&lt;32.064,50&gt;</b> =====	<b>&lt;23.713,27&gt;</b> =====

(Ver notas a los Estados Financieros)

EL CERCADO S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
AÑO - 2007

	2007	
	PARCIAL	TOTAL
<b>FUENTES U ORIGENES</b>		
<b>UTILIDADES Y/O PERDIDAS</b>		
Utilidad y/o perdida del Periodo		(32,064.50)
Mas rubros que no son salidas de efectivo		17,606.07
Depreciación de propiedades	15,864.63	
Amortización gastos diferidos	1,741.44	
<b>FUENTES</b>		
<b>VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE</b>		
		1,151,161.76
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	0.00	
Incremento en Impuestos por Pagar	5,659.84	
Incremento en Sobregiro Bancario	0.00	
Incremento en Obligaciones a Largo Plazo	669,352.85	
Incremento en Cuentas por Pagar	9,120.09	
Incremento en Participación de Utilidades	0.00	
Incremento en Otros Activos Corrientes	44,665.68	
Incremento en Obligaciones Laborales	1,147.60	
Incremento en Cuentas Patrimoniales	0.00	
Incremento en Obligaciones del Exterior	421,215.70	
<b>Total fuentes u origenes de fondos</b>		<b>1,136,703.33</b>
<b>APLICACIONES O USOS</b>		
<b>VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE</b>		
		1,167,426.42
Incremento en Anticipos de Clientes	1,162.50	
Incremento en Cuentas por Cobrar	609,772.46	
Incremento Vencimientos corrientes obligaciones largo plazo	485,003.91	
Incremento en Obligaciones Bancarias	0.00	
Incremento en Otros Activos, netos	0.00	
Incremento en Anticipos a Proveedores	0.00	
Inversiones	0.00	
Incremento en Inventarios	0.00	
Incremento en Propiedades	65,592.75	
Incremento en Gastos Diferidos	4,985.51	
Incremento en Impuestos Anticipados	909.29	
<b>Total aplicaciones</b>		<b>1,167,426.42</b>
<b>INGRESOS NETOS DE FONDOS</b>		
		<b>-30,723.09</b>
Más saldo inicial de caja bancos		33,614.06
<b>Saldo en caja y bancos al final del periodo</b>		<b>2,890.97</b>

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

**OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía EL CERCADO S.A está 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 fijo 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 desenvolviendo 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.

Las obras en proceso corresponden a pagos efectuados por la construcción de 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.

**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.

Año 2005 terminado al 31 de diciembre del 2005	US dólares	3
Año 2006 terminado al 31 de diciembre del 2006	US dólares	2
Año 2007 terminado al 31 de diciembre del 2007	US dólares	3

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

**Participación de Trabajadores e Impuestos a la Renta** – Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasa del 15% para participación de trabajadores y 25% para impuestos a la renta, y son registradas en los resultados del año.

**CAJA Y BANCOS.**

Al 31 de Diciembre del año 2007, el saldo de la cuenta caja y bancos esta compuesta de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Caja General Oficina	50.00
Banco Pichincha Cta. # 01409670	2.028.92
Produbanco Cta. · 0230300275	812.05
	<hr/>
Suman	2.890.97
	<hr/> <hr/>

**CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del año 2007, la composición del saldo de Cuentas por Cobrar fue el siguiente:

**Anticipos a Proveedores** – Al 31 de diciembre del año 2007 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Héctor Sandogal	198.817.76
Inmomariuxi	165.661.17
Juan Pablo Arteaga Calder	1.000.00
Laureado Marques Rosa	7.000.00
Cámara de Comercio de Manta	130.00
Carlos Coello Izquierdo	11.000.00
Suecia Motors S.A.	350.00
Fidel Loor Pincay	150.00
Unifelsa	134.00
Jose Maria Falcones	405.32
Maria Coello Izquierdo	692.00
Pedro Cantos	1.718.64
Portal del Sol	553.60
Termikon	792.54
Erick Jorge Naranjo Roddat	130.49
Miguel Taco	1.500.00
	<hr/>
Suman	198.817.76
	<hr/> <hr/>

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

**Partes Relacionadas.-** Al 31 de diciembre del año 2007 esta cuenta se descompone de la siguiente manera que se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Elart S.A.	43.960.71
Villaventura/Aportes	47.186.00
Villaventura/Terrenos	240.725.84
Eurofish S.A.	3.000.00
Conmanabi	21.409.33
Negocorp	184.460.00
Gian Sandro Perotti	256.055.05
Carlos Coello Izquierdo	4.000.00
	<hr/>
Suman	800.796.93
	<hr/> <hr/>

**Otras Cuentas por Cobrar.-** Al 31 de diciembre del año 2007 esta cuenta se descompone de la siguiente manera que se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Pier Perotti	350.00
El Alto	5.000.00
Gianna Maria Perotti	25.000.00
Rivadeneira Francisco Javier	48.000.00
Sebastián Carrión	7.000.00
Ricardo Perotti	9.200.00
	<hr/>
Suman	94.550.00
	<hr/> <hr/>

**Impuestos Anticipados.-** Al 31 de diciembre del año 2007 esta cuenta se descompone de la siguiente manera que se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Retención en la Fuente	909.29
	<hr/>
Suman	909.29
	<hr/> <hr/>

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

**INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre del año 2007, esta cuenta se forma de solares disponibles para la venta , y al cierre del ejercicio económico asciende a la cantidad de :

(Expresado en dólares)

Terreno	321.539.30
	<u>                    </u>
Suman	<u>321.539.30</u>

**PROPIEDADES**

Al 31 de diciembre del 2007, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>U.S. Dólares</b>
Edificios	47.500.00
Equipo de Computación	3.360.00
Vehículos	108.990.39
	<u>                    </u>
Suman	159.850.39
(-)Depreciación Acumulada	22.253.65
Propiedades, Neto	<u>137.596.74</u>

**GASTOS DIFERIDOS**

Al 31 de Diciembre del año 2007, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Seguros Vehiculo	4.985.51
Amortización Acumulada	(1.741.44)
	<u>                    </u>
Suman	<u>3.244.07</u>

**OTROS ACTIVOS**

**INVERSIONES.-** Al 31 de Diciembre del 2007 esta cuenta esta formada por acciones en la compañía ELART S.A. cuyo valor nominal es de U.S.\$ 1.00 dólares de los Estados Unidos de América.

Acciones ELART	239.00
	<u>                    </u>
Suman	<u>239.00</u>

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

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Al 31 de Diciembre del año 2007, las cuentas y documentos por pagar de la Compañía ELART S.A. se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

**OBLIGACIONES A CORTO PLAZO**

Unifelsa .- Obligación suscrita por compra De local a Howard Jonson que es la suma de	9.000.00
<b>Suman</b>	<b>9.000.00</b>
Ocean Pionner : Obligación Suscrita en Nov. 30/03 que venció en Nov. 19/05 a una tasa del 11% anual cuyo saldo a la fecha asciende a la suma de	422.709.98
Intereses por pagar Ocean Pionner	133.861.44
<b>Suman</b>	<b>556.571.42</b>

**PROVEEDORES POR PAGAR:**

Al 31 de Diciembre del año 2007, esta cuenta esta formada de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Tecnomontaje Donoso	2.811.07
Dirección Empresarial S.A.	617.10
Frank Velásquez Morillo	920.00
Panamericana del Ecuador S.A.	3.634.13
Patricio García Villavicencio	334.88
Segurillanta	498.75
Villaventura S.A.	1.253.68
Asiauto S.A.	67.59
<b>Suman</b>	<b>10.137.20</b>

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

**IMPUESTOS POR PAGAR:**

Al 31 del Diciembre del año 2007, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Retención Impuesto a la renta	605.75
Retención de I.V.A.	802.83
IVA por Pagar	4.795.71
	<hr/>
Suman	6.204.29
	<hr/> <hr/>

**INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de Diciembre del año 2007, esta cuenta esta formada de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Etapa A	52.728.28
Etapa B	67.321.40
Etapa C	68.470.69
Etapa D	3.826.87
Etapa J	32.071.87
Etapa K	18.517.08
Etapa L	77.223.29
Etapa M	28.875.40
Etapa O	11.872.46
Etapa P	2.858.90
Etapa T	3.979.95
Etapa U	37.224.15
Local Comercial 1	1.807.78
Local Comercial 2	1.063.40
Local Comercial 4	941.92
Local Comercial 5	941.93
Local Comercial 10	941.92
Local Comercial 11	1.064.63
Local Comercial 12	894.83
Local Comercial 13	2.279.23
Villaventura	356.725.84
	<hr/>
Suman	771.631.82
	<hr/> <hr/>

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

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Legales	64.167.19
Depreciaciones	15.864.63
Impuestos Municipales	12.588.38
Fletes y Acarreos	6.420.00
Material repuestos y accesorios	5.764.58
Sueldos y Beneficios Sociales	4.830.26
Mantenimiento de Vehiculos	3.617.13
Contables	2.513.28
Planos, proyectos y otros	2.083.20
Alicuotas de mantenimiento	2.076.89
Servicio Técnico y Mantenimiento	1.730.40
Amortizaciones	1.741.44
Matricula de Vehiculo	1.217.05
Guardianía	1.166.90
Contribución super de compañías	1.009.10
Auditorías	966.56
Asesorías	784.00
Ornato	674.10
Instalaciones Varias	336.00
Inscripción de documentos	130.00
Papelería y útiles	108.64
Energía Eléctrica	86.43
Correspondencia	75.62
	<hr/>
Suman	129.951.78

**GASTOS FINANCIEROS**

Interés Ocean Pioner	41.567.51
----------------------	-----------

**GASTOS NO OPERACIONALES**

Sobregiro Bancario	1.593.49
Cargos Bancarios	188.81
Intereses y multas Trib Fiscales Laborales	223.92
Comisiones	50.00
	<hr/>
Suman	2.026.22

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

**CAPITAL SOCIAL.**

Al 31 de diciembre del 2007 el capital suscrito y pagado de la Compañía EL CERCADO S.A. Esta representado por 10.000 acciones con un valor nominal unitario de US \$1.00. de los Estados Unidos de América.

**EVENTO SUBSECUENTE.-**

La empresa EL CERCADO S.A. al cierre del ejercicio económico Diciembre 31 del año 2007, no presenta ningún problema de orden legal, ya sea esto de índole laboral, civil ni penal, o que estos puedan afectar a los resultados del ejercicio.