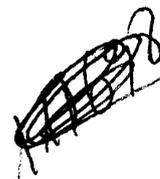


ESCUDEÑO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

34813



Guayaquil, Junio 22 del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envié a ustedes el informe de Auditoria Externa de la Compañía EL CERCADO S.A., que corresponde al ejercicio económico del año 2008, al 31 de diciembre, cuyo expediente es el numero 141698

Sírvanse ustedes recepcionarlo.



ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

EL CERCADO S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE	0992289244001
DOMICILIO TRIBUTARIO	MANTA
NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL REPRESENTANTE LEGAL	Frank Velásquez Morillo
NOMBRE Y NUMERO DEL RUC DEL CONTADOR DE LA EMPRESA	Maria José Caicedo

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía Anónima EL CERCADO S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2008 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Estas bases de preparación para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, por esta razón los estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Responsabilidad de los Auditores Independientes

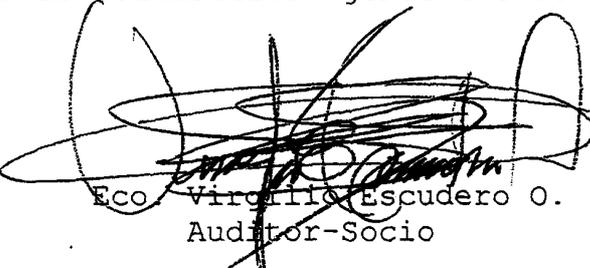
Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la gerencia de la compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía Anónima EL CERCADO S.A. como agente de retención y percepción del impuesto la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía Anónima EL CERCADO S.A. al 31 de diciembre del año 2008, 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.

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.
REG. SC-RNAE-611

Guayaquil, Junio 12 del 2009



Eco. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio

EL CERCADO S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Caja y Bancos	812.05
Ctas. por Cobrar Relacionadas	503.925.52
Ctas. Por Cobrar Varios	328.694.04
Inventarios	223.213.36

Total Activos Corrientes	1'056.644.90

PROPIEDADES

Edificio	47.500.00
Vehículos	108.990.19
Equipo de Computación	3.360.00

	159.850.19
Depreciación Acumulada Act. Fijo	46.426.81

Total Propiedades, Neto	113.423.38

ACTIVOS DIFERIDOS

Otros Activos Diferidos	4.792.44
(-)Amortización Acumulada	1.556.51
Inversiones en Compañías	239.00

Total Activo Diferido	3.474.93

TOTAL ACTIVOS **1'173.543.48**

(ver notas a estados financieros)

EL CERCADO S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
EXPRESADO EN DOLARES

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por Pagar Proveedores	27.597.76
Cuentas por Pagar Bancos	9.674.39
Obligaciones con Instituciones Financieras	452.150.92
Cuentas por Pagar Cias. Relacionadas	137.395.16
Benef. Sociales e Impuestos por Pagar	4.951.49
Gastos acumulados por Pagar	158.793.47

Total Pasivo Corriente	790.563.19

PASIVO A LARGO PLAZO

Obligaciones a Largo Plazo	388.242.07

Total Pasivo Largo Plazo	388.242.07

Total Pasivos	1'178.805.26

PATRIMONIO

Capital Social	10.000.00
Reserva Legal	2.190.34
Resultados Acumulados	34.058.46-
Utilidad del Ejercicio /2008	16.606.36

Total Patrimonio Neto	5.261.75-

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 1'173.543.51

(Ver Notas a Estados Financieros)

EL CERCADO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008
Expresado en dólares

INGRESOS

Ventas	428.767.44
Otras Rentas	2.500.00
	<hr/>
Total Ingresos	431.267.44

EGRESOS

Costo de Ventas	115.747.67
	<hr/>
Utilidad Bruta	315.519.77
Gastos de Administración	237.310.93
Gastos Financieros	46.579.50
Otros Gastos	2.495.15
	<hr/>
Utilidad del Ejercicio aaDic. 31/08	29.134.19
Participación Trabajadores	4.370.13
Impuesto a la Renta	6.312.55
Reserva Legal	1.845.15
	<hr/>
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>16.606.36</u>

(ver notas a estados financieros)

EL CERCADO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

<i>Fecha</i>	<i>Concepto</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Reservas</i>	<i>Pérdidas Acumuladas</i>	<i>Resultado del Ejercicio</i>	<i>Total</i>
31/12/2007	Saldo a Diciembre 31/2007	10,000.00	345.19	(34,058.48)		(23,713.29)
31/12/2008	Utilidad a Diciembre 31/2008				29,134.19	29,134.19
31/12/2008	Participación de Trabajadores				(4,370.13)	(4,370.13)
31/12/2008	Apropiación de Reserva Legal		1,845.15		(1,845.15)	0.00
31/12/2008	Impuesto a la Renta 2008				(6,312.55)	(6,312.55)
	SUMAN	10,000.00	2,190.34	(34,058.48)	16,606.36	(5,261.78)

(Ver Notas a Estados Financieros)

EL CERCADO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AÑO - 2008

	2008	
	PARCIAL	TOTAL
FUENTES U ORIGENES		
UTILIDADES Y/O PERDIDAS		
Utilidad y/o perdida del Periodo		16,606.36
Mas rubros que no son salidas de efectivo		28,973.74
Depreciación de propiedades	24,173.16	
Amortización gastos diferidos	4,800.58	
FUENTES		
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE		615,950.65
Incremento en Obligaciones Bancarias	9,674.39	
Incremento en Cuentas por Pagar Relacionadas	34,703.28	
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	167,793.47	
Incremento en Participación de Utilidades	4,370.13	
Incremento en Cuentas Patrimoniales	1,845.15	
Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	189,917.59	
Disminución en Cuentas por Cobrar Relacionadas	108,411.41	
Disminución en Impuestos Anticipados	909.29	
Disminución en Otros Activos Corrientes	98,325.94	
Total fuentes u origenes de fondos		661,530.75
APLICACIONES O USOS		
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE		663,609.67
Incremento en Gastos Diferidos	4,792.46	
Disminución en Obligaciones del Exterior	113,420.50	
Disminución en Cuentas por Pagar Proveedores	973.97	
Disminución en Impuestos por Pagar	6,770.53	
Disminución en Otros Pasivos Diferidos	383,389.75	
Disminución en Cuentas por Pagar Relacionadas L/P	154,262.46	
Total aplicaciones		663,609.67
INGRESOS NETOS DE FONDOS		-2,078.92
Más saldo inicial de caja bancos		2,890.97
Saldo en caja y bancos al final del periodo		812.05

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

EL CERCADO S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2008**

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO.

EL CERCADO S.A., es una compañía que esta constituida en la Republica del Ecuador de acuerdo con las leyes y reglamentos del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil ante el Notario Vigésimo Primero con fecha 21 de Febrero del año 2003, y su actividad principal es el de promover negocios inmobiliarios.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. 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 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 autorizada por la superintendencia de compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en normas Ecuatorianas de contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables aplicadas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros:

Cajas y Equivalentes de efectivo – Para propósitos de los Estados de flujos de caja, la Compañía incluyo en esta cuenta, los saldos de caja y bancos e inversiones temporales, liquidables y convertibles en efectivo hasta dentro de un periodo de 90 días plazo.

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 de 20 años para el buque pesquero, 10 años para muebles y enseres, equipos de oficina, maquinaria y equipos, equipos varios, equipo electrónico, 5 años para equipo de transporte, y 3 años para equipos de computación.

Activos Diferidos – Incluyen principalmente gastos originados por la compañía con respecto a seguros pagados por anticipado, que se amortizan en 1 año.

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.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Índice de Precios al Consumidor

El siguiente cuadro presenta la información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de estadística y censos

Año 2006 terminado al 31 de diciembre del 2006	US dólares	2
Año 2007 terminado al 31 de diciembre del 2007	US dólares	3
Año 2008 terminado al 31 de diciembre del 2008	US dólares	3

CAJA Y BANCOS.

Al 31 de Diciembre del año 2008, el saldo de la cuenta caja y bancos esta compuesta de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Banco Produbanco Cta. Cte.0230300275	812.05

Suman	812.05
	=====

CUENTAS POR COBRAS CIA. RELACIONADAS.-

Al 31 de Diciembre del 2008, esta cuenta se forma de valores entregados a las Compañías del grupo, las mismas que no generan intereses ni comisiones y se descomponen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Elart S.A.	18.912.14
Villaventura/Aportes	12.699.00
Villaventura/Terrenos	103.785.37
Tunafleet S.A.	2.600.00
Eurofish S.A.	3.000.00
Gian Sandro Perotti	153.059.68
Conmanabí	21.409.33
Negocorp	184.460.00
Carlos Coello Izquierdo	4.000.00

Suman	503.952.52
	=====

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR COBRAR (ANTICIPO A PROVEEDORES)

Al 31 de diciembre del año 2008 representan los saldos por cobrar a terceros lo que se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Hector Sandogal	7.600.00
Inmomariuxi	165.661.17
Juan Pablo Arteaga	1.000.00
Laureado Marquez 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
José Maria Falcones	405.32
Mario Coello Izquierdo	692.00
Pedro Cantos	1.718.64
Portal del Sol	553.60
Termikon	792.54
Erik Jorge Naranjo Roddat	130.49
Miguel Taco	1.500.00
	<hr/>
Suman	<u>198.817.76</u>

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del año 2008 representan los saldos por cobrar a terceros lo que se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Pier Perotti	350.00
El Alto	5.000.00
Gianni Maria Perotti	25.000.00
Rivadeneira Francisco Javier	60.000.00
Sebastián Carrión	7.000.00
Júnior García	168.64
Ricardo Perotti	9.200.00
Derechos Fiduciarios	19.112.12
	<hr/>
Suman	<u>125.830.76</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR COBRAR AL EXTERIOR.-

Al 31 de Diciembre de año 2008, esta cuenta se forma por valores por cobrar, y se desglosa de la siguiente manera:

	(expresado en dólares)
Rolis S.A.	4.045.52

Suman	<u>4.045.52</u>

INVENTARIO

En esta cuenta al 31 de diciembre del 2008, se han registrado los terrenos y mejoras que están disponibles para la venta y estos alcanzan la suma de U.S. \$ 223.213.36

PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2008, la composición del saldo de las cuentas de propiedades de la Compañía es la siguiente:

	(Expresado en dólares)
Equipo de Computación	3.360.00
Vehículos	108.990.39
Local Comercial	47.500.00

Total Costos de Adquisición	159.850.39
(-) Depreciación Acumulada	46.426.81

Total Propiedades, Neto	<u>113.423.58</u>

ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de Diciembre del año 2008, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

	(Expresado en dólares)
Seguros Pagados de Vehículos	4.792.44
(-)Amortización Acumulada	1.556.51

Suman	<u>3.235.93</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INVERSIONES.-

La Compañía al cierre del ejercicio económico, tienen inversiones en acciones en la Compañía ELART S.A. por un monto de U.S.\$ 239.00 dólares de los Estados Unidos de América.

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas por pagar a proveedores se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Tecnomontaje	2.811.07
Dirección Empresarial S.A.	2.685.29
Frank Velásquez Morillo	920.00
Panamericana del Ecuador	2.066.41
Patricio García Villavicencio	334.88
Asiauto S.A.	366.72
Villaventura	8.001.50
Conservigesa	10.411.89
	<hr/>
Suman	27.597.76
	<hr/> <hr/>

SOBREGIROS BANCARIOS

(expresado en dólares)

Banco Pichincha Cta. Cte. 01409670	9.674.39
	<hr/>
Suman	9.674.39
	<hr/> <hr/>

CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2008 representan los saldos por pagar a terceros lo que se detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Elart S.A.	130.395.16
Transmarina S.A.	6.000.00
Konstruirs	1.000.00
	<hr/>
Suman	137.395.16
	<hr/> <hr/>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

(expresado en dólares)

Unifelsa	9.000.00	
Ocean Pioneer	396.685.30	
Intereses Obligación Ocean Pioneer	46.465.62	
	<hr/>	
Suman	452.150.92	
	<hr/> <hr/>	

GASTOS Y PROVISIONES ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008, en esta cuenta se han registrado gastos, impuestos y otras provisiones que se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Obligaciones Laborales

9.35% Aportes Individuales	845.78	
11.15% Aportes Patronales	959.37	
0.05% SECAP – IECE	90.42	
Bono Escolar	166.70	
Bono Navideño	36.77	
Vacaciones	376.89	
Fondos de Reserva	458.27	2.934.20
	<hr/>	

Impuestos por Pagar

Retención Impto. Rta. Por Pagar	885.60	
Retención de IVA por Pagar	877.96	
IVA por Pagar	5.095.71	6.859.27
	<hr/>	

Proveedores Provisiones por Pagar

Gian Sandro Perotti	149.000.00	149.000.00
	<hr/>	<hr/>
Suman		158.793.47
		<hr/> <hr/>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INGRESOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008, en esta cuenta se han registrado valores anticipados por entrega de los clientes por reservación de solares, villas y locales comerciales en las diferentes etapas de construcción. Y se resumen de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Ciudad del Sol

Etapa A	13.088.00	
Etapa B	28.008.31	
Etapa C	3.681.00	
Etapa K	11.089.13	
Etapa M	11.308.85	
Etapa U	7.206.58	
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	
Local Comercial 14	3.272.00	87.589.51

Villaventura

Etapa A	33.525.28	
Etapa B	39.891.99	
Etapa C	33.631.91	
Etapa D	37.265.63	
Etapa E	29.200.76	
Etapa F	32.278.28	
Etapa G	21.663.27	
Etapa H	37.366.24	
Etapa I	35.829.20	300.652.56

Suman

388.242.07

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

GASTOS DE ADMINISTRACION

Al cierre del ejercicio económico, 31 de diciembre del 2008 esta cuenta esta formada de la siguiente manera que detallo a continuación.

(Expresado en dólares)

Sueldos Y Benef. Sociales	7.220.25	
Depreciaciones	24.173.16	
Amortizaciones	4.800.58	
Servicios Contables	2.849.28	
Honorarios Legales	9.596.51	
Comisiones	149.000.00	
Impuestos Municipales	1.690.35	
Material, Repuesto y Accesorio	6.009.44	
Mantenimiento de Vehículos	2.859.42	
Seguro Soat	190.30	
Planos Proyectos y Otros	12.587.51	
Alícuotas de Mantenimiento	977.36	
Servicio Técnico y Mantenimiento	100.80	
Matricula de Vehiculo	4.576.76	
Combustibles	303.49	
Guardianía	2.176.07	
Pasajes Aéreos	627.18	
Asesorias	5.600.00	
Auditorias	1.112.16	
Curso Capacitación	503.99	
Inscripción de documentos	260.00	
Papelería y Útiles	96.32	237.310.93

GASTOS FINANCIEROS

Intereses Ocean Pionner	46.579.50	46.579.50

GASTOS NO OPERACIONALES.-

Cargos Bancarios	1.941.06	
Intereses y Multas	404.45	
Otros Gastos	149.64	2.495.15

Suman

286.385.58

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre del 2008 el capital suscrito y pagado de la Compañía EL CERCADO S.A. esta representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US \$1.00 cada una.

RESERVAS – Incluye principalmente \$ 2.190.34 por concepto de reserva legal Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Utilidad del Ejercicio antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la renta	29.134.19
(-) participación Trabajadores	4.370.13
(+) Gastos no deducibles	486.13
Saldo Utilidad Gravable	25.250.19
Impuesto a la renta causado	6.312.55
(-) Anticipo Pagado	4.621.90
(-) Retenciones en la Fuente	1.109.29
Valor a Pagar de I. R.	581.36

EVENTOS SUBSECUENTES.

Al cierre del informe de auditoria esto es al 31 de Diciembre del 2008, en la compañía EL CERCADO S.A. no se han producido eventos o situaciones que en la opinión de la administración de la empresa pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros antes mencionados, la empresa al cierre del informe de auditoria no ha tenido juicios de obligaciones laborales o civiles.