

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

GXP076. 98605

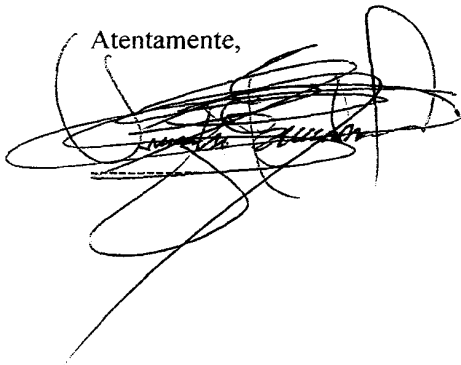
Guayaquil, Mayo 27 del 2010

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente, envío a ustedes el informe de Auditoria Externa de la Compañía  
TORREMARITIMA S.A. Por el ejercicio económico del año 2009, a Diciembre 31 cuyo  
expediente es el No. 95645

Atentamente,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Escudero'.

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**COMPAÑÍA ANONIMA TORREMARITIMA S.A.**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES 1391739125001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DE  
CIUDADANIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

EDGAR SANTOS CEVALLOS  
C.C. 1703835783

NOMBRE Y NUMERO DE REGISTRO UNICO  
DE CONTRIBUYENTES DEL CONTADOR

VIVIANA VINCES ESTRADA  
1309903431001



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**TORREMARITIMA S.A.**

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2009  
Junto con el Informe del Auditor Independiente**

**CONTENIDO**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros:

Balance General

Estado de Perdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Notas a los Estados Financieros

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE LA COMPAÑIA  
TORREMARITIMA S.A.**

**Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía TORREMARITIMA S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2009 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 Ecuatorianas de Contabilidad. 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 Ecuatorianas de Contabilidad. Estas bases de preparación para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

**Responsabilidad del Auditor**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas y por consiguiente incluyó aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoría 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 TORREMARITIMA 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 TORREMARITIMA S.A. al 31 de diciembre del año 2009, y los resultados de las operaciones y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Guayaquil, Mayo 25 del 2010

  
Eco. Virgilio Escudero O.  
Auditor Socio

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**TORREMARITIMA S.A.**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009  
(Moneda dólares)**

**A C T I V O S**

**ACTIVOS CORRIENTES:**

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Cuentas por Cobrar Clientes          | 333.421.96   |              |
| Cuentas por Cobrar Cias.Relacionadas | 3.946.01     |              |
| Anticipo a Proveedores               | 9.954.01     |              |
| Otras cuentas por Cobrar             | 5.179.97     |              |
| Impuestos Pagados                    | 27.397.55    |              |
| Otros Activos Corrientes             | 1'831.764.72 |              |
|                                      | -----        |              |
| Total de Activos Corrientes          |              | 2'211.664.22 |

**PROPIEDADES**

|                         |          |                     |
|-------------------------|----------|---------------------|
| Muebles y Enceres       | 6.092.65 |                     |
| Equipo de Computación   | 2.284.91 |                     |
|                         | -----    |                     |
|                         | 8.337.56 |                     |
| Menos: Dep. Acumulada   | 830.47   |                     |
|                         | -----    |                     |
| Total Propiedades, Neto |          | 7.547.09            |
|                         |          | -----               |
| <b>Total de Activos</b> |          | <b>2'219.211.31</b> |
|                         |          | =====               |

(Ver notas a estados financieros)

**TORREMARITIMA S.A.**

**BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009  
(Moneda dólares)**

**P A S I V O S**

**PASIVO CORRIENTE:**

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| Sobregiro Bancario            | 41.894.27  |            |
| Cuentas por Pagar Proveedores | 19.806.04  |            |
| Compañías Relacionadas        | 268.381.18 |            |
| Cuentas por Pagar Ex-Clientes | 162.217.33 |            |
| Impuestos por Pagar           | 2.914.87   |            |
|                               | -----      |            |
| Total Pasivos Corrientes      |            | 495.213.69 |

**PASIVO A LARGO PLAZO**

|                            |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Anticipos de Clientes      | 86.500.00 |           |
|                            | -----     |           |
| Total Pasivo a Largo Plazo |           | 86.500.00 |

**PASIVO DIFERIDO**

|                       |              |                     |
|-----------------------|--------------|---------------------|
| Ingresos Diferidos    | 1'691.646.92 |                     |
|                       | -----        |                     |
| Total Pasivo Diferido |              | 1'691.646.92        |
|                       |              | -----               |
| <b>Total Pasivos</b>  |              | <b>2'273.360.61</b> |

**PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

|                                  |            |                     |
|----------------------------------|------------|---------------------|
| Capital Social Suscrito          | 800.00     |                     |
| Reserva Legal                    | 38.04      |                     |
| Resultados Acumulados            | 342.33     |                     |
| Resultado a Diciembre 31/09      | 55.329.67- |                     |
|                                  | -----      |                     |
| Total Patrimonio                 |            | 54.149.30-          |
|                                  |            | -----               |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b> |            | <b>2'219.211.31</b> |

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**TORREMARITIMA S.A.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009  
(Expresado en dólares)**

**INGRESOS POR:**

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Ventas         | 1'795.515.45 |              |
| Otros Ingresos | 57.181.33    |              |
|                | -----        |              |
| Total Ingresos |              | 1'852.696.78 |

**EGRESOS.-**

|                             |              |                          |
|-----------------------------|--------------|--------------------------|
| Costo de Ventas             | 1'819.385.23 |                          |
| Gastos Administrativos      | 78.366.98    |                          |
| Otros Gastos                | 10.274.24    |                          |
|                             | -----        |                          |
| Total Egresos               |              | 1'908.026.45             |
|                             |              | -----                    |
| Resultado a Diciembre 31/09 |              | <u><u>55.329.67-</u></u> |

(ver notas a estados financieros)

**TORREMARITIMA S.A.**  
**Estado de Cambio en el Patrimonio de Socios**  
**Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2009**

|                             | <b>CAPITAL<br/>SOCIAL</b> | <b>RESERVAS<br/>LEGAL</b> | <b>RESULTADOS<br/>ACUMULADOS</b> | <b>UTILIDAD<br/>EJERCICIO</b> | <b>TOTAL</b>     |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Saldo Enero 01/2009         | 800,00                    | 38,04                     | -                                | 342,33                        | 1,180,37         |
| Transferencia               | -                         | -                         | 342,33                           | 342,33-                       | -                |
| Resultado Dic. 31/09        | -                         | -                         | -                                | 55,329,67-                    | 55,329,67-       |
| <b>SALDO A DIC. 31/2009</b> | <b>800,00</b>             | <b>38,04</b>              | <b>342,33</b>                    | <b>55,329,67-</b>             | <b>54,149,30</b> |
|                             | =====                     | =====                     | =====                            | =====                         | =====            |

(Ver Notas a Estados Financieros)



**TORREMARITIMA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009**

**OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA**

La Compañía TORREMARITIMA S.A., es una Compañía Ecuatoriana constituida de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador el dieciséis de julio del año dos mil seis, inscrita en el Registro Mercantil el 4 de agosto del dos mil seis, ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Melgar cuyo objetivo principal es la construcción de obras de ingeniería Civil asesora, compra venta de bienes inmobiliarios, se dedicara a la adquisición de acciones y participaciones de cuotas sociales de cualquier clase de compañías relacionadas con su objeto social, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital que tengan objetos sociales relacionadas con el suyo; Brindar asesoramiento técnico administrativo a toda clase de empresas. Para el cumplimiento de su objeto social podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles, pudiendo incluso participar como socia o accionista en otras compañías existentes o por existir y cualquier otra situación que tengan relación con su objeto social cumpliendo con los requisitos de las Leyes Ecuatorianas.

**RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.-**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas el objetivo de estas normas es definir el tratamiento contable para este fin, y están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros.

**ACTIVOS FIJOS.-**

Los activos fijos de la empresa, que lo conforman activos no monetarios, están constituidos por equipos, muebles y enseres, los mismos que están registrados al costo de adquisición.

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la ley los porcentajes anuales de depreciación son:

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| Muebles y Enseres     | 10% |
| Equipo de Computación | 3%  |

#### ACTIVIDAD OPERACIONAL.-

La Compañía TORREMARITIMA S.A. en sus contratos de construcción realiza su presupuesto a precios unitarios fijos en cada uno de los rubros, con una cláusula de reajuste de precios, los mismos que se incrementaran de acuerdo a las leyes emitidas por el Gobierno Nacional, en lo que se refiere a materiales y mano de obra y que se encuentran relacionados con la actividad de la construcción.

La utilidad bruta en el estado de resultado está determinada por el método de obra terminada, esto es que a medida que se van terminando cada una de las obras contratadas, estas se transfieren al estado de pérdidas y ganancias, de igual manera con los costos que incurren en cada una de las obras que se terminan, esto es para determinar la utilidad o pérdida de las obras terminadas.

Los gastos administrativos, generales, financieros y operacionales son liquidados al final de cada ejercicio contable y luego de esto se determinarán la utilidad neta para el cálculo de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta.

#### PROPIEDADES: .-

Las propiedades están registradas el precio de costo por adquisición, menos la correspondiente depreciación, todo esto de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La Depreciación de los activos fijos se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo también con las disposiciones legales en vigencia, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la depreciación de los activos fijos en sus efectos más importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2009 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en dólares)

| PROPIEDADES             | Saldos<br>2009-01-01 | Adiciones<br>Transf.<br>Reclasific. | Saldos<br>2009-12-31 |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Muebles y Enceres y Eq. | 3.310.57             | 2.782.08                            | 6.092.65             |
| Equipo Computación      | 3.113.91             | 829.00-                             | 2.284.91             |
| SUMAN                   | 6.424.48             | 1.953.08                            | 8.377.56             |
| (-) Dep. Acumulada      | 161.94               | 668.53                              | 830.47               |
| TOTAL PROPIEDADES, NETO | 6.262.54             | 1.284.55                            | 7.547.09             |

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

#### **CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-**

Al 31 de Diciembre del 2009, esta cuenta se ha formado por valores pendientes en la venta de los departamentos y que al cierre del ejercicio económico es el siguiente:

(expresado en dólares)

|                            |           |            |
|----------------------------|-----------|------------|
| Soledad Naranjo Cárdenas   | 71.268.67 |            |
| Yesica Carranza Intriago   | 60.589.00 |            |
| Cecilia Iturralde Cevallos | 63.000.00 |            |
| Soledad Santos Moscoso     | 53.481.48 |            |
| Delia Miele Menéndez       | 1.529.50  |            |
| Consuelo Beatriz Bowen     | 24.999.35 |            |
| Ricardo Pico Acosta        | 5.062.27  |            |
| Jose Susa Talenti          | 14.922.90 |            |
| Willian Leonel Anchundia   | 35.31     |            |
| Ivan Alfredo Martinez V.   | 38.533.48 | 333.421.96 |

#### **CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Esta cuenta al 31 de diciembre del año 2009 se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Inmofresh S.A.           | 2.251.52 |          |
| El Cercado S.A.          | 1.272.63 |          |
| Villaventura S.A.        | 403.61   |          |
| Torremaritima Club & Spa | 14.25    |          |
| Edgar Santos C.          | 4.00     | 3.946.01 |

#### **OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-**

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2009, esta cuenta se forma de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                       |          |          |
|-----------------------|----------|----------|
| Edgar Santos Cevallos | 2.491.66 |          |
| Marlon Heredia        | 1.669.64 |          |
| Delia Miele           | 718.67   |          |
| Otros                 | 300.00   | 5.179,97 |

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CUENTAS POR COBRAR ANTICIPOS PROVEEDORES**

Esta cuenta esta formada por valores que son entregados a los diversos proveedores y que estos guardan relación con la actividad de la compañía y que al 31 de diciembre del año 2009 se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                         |                             |          |
|-------------------------|-----------------------------|----------|
| Alyervi S.A.            | 7.748.89                    |          |
| Satelcom S.A.           | 554.32                      |          |
| Cuerpo de Bomberos      | 496.00                      |          |
| Luis Zambrano Solórzano | 300.00                      |          |
| Carlos Coello Izquierdo | 300.00                      |          |
| Maria Celinda Arguello  | 286.80                      |          |
| Luis Ordoñez            | 198.00                      |          |
| Jose Carrasco           | 70.00                       | 9.954.01 |
|                         | <u>                    </u> |          |

**IMPUESTOS ANTICIPADOS.-**

Esta cuenta al cierre del ejercicio económico esta formada por lo siguiente:

(Expresado en dólares)

|                            |                             |           |
|----------------------------|-----------------------------|-----------|
| Crédito Tributario (Renta) | 14.963.70                   |           |
| Crédito Tributario (IVA)   | 12.433.85                   | 27.397.55 |
|                            | <u>                    </u> |           |

**OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al cierre del ejercicio económico, esta cuenta se forma de solares y departamentos que la compañía tiene disponible para la venta y se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                            |                             |              |
|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Terrenos Torre Marina      | 120.623.71                  |              |
| Departamentos Torre Marina | 1'711.141.01                | 1'831.764.72 |
|                            | <u>                    </u> |              |

**SOBREGIRO BANCARIO**

Esta cuenta al 31 de diciembre del año 2009, se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                                    |                             |  |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Bco.Internacional Cta. #7000607292 | 39.932.54                   |  |
| Bco.Pichincha Cta. # 3350481104    | 1.961.73                    |  |
|                                    | <u>                    </u> |  |
| Suman                              | <u>41.894.27</u>            |  |

### CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Esta cuenta esta formada por valores que son entregados a los diversos proveedores y que estos guardan relación con la actividad de la compañía y que al 31 de diciembre del año 2009 se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

|                         |                             |           |
|-------------------------|-----------------------------|-----------|
| Legión Elite Cia. Ltda. | 13.910.42                   |           |
| Constructora Chaw       | 5.895.62                    | 19.806.04 |
|                         | <u>                    </u> |           |

### CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2009 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                   |                             |            |
|-------------------|-----------------------------|------------|
| Conservigesa S.A. | 268.381.18                  | 268.381.18 |
|                   | <u>                    </u> |            |

### OTRAS CUENTAS POR PAGAR (EX CLIENTES)

Al 31 de diciembre del año 2009 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                           |                             |            |
|---------------------------|-----------------------------|------------|
| Andrea Santos             | 58.665.00                   |            |
| Teddy Cárdenas            | 38.453.93                   |            |
| Maria A. Sánchez Macias   | 26.251.65                   |            |
| Tirone Baquerizo Moreno   | 25.200.00                   |            |
| Delia Míeles              | 7.128.05                    |            |
| Marcia Chavez             | 5.000.00                    |            |
| Susana Castellanos Suarez | 1.000.70                    |            |
| Paula Santos              | 518.00                      | 162.217.33 |
|                           | <u>                    </u> |            |

### IMPUESTOS POR PAGAR

(Expresado en dólares)

|                          |                             |          |
|--------------------------|-----------------------------|----------|
| Retenciones en la Fuente | 657.70                      |          |
| Retenciones de IVA       | 2.257.17                    | 2.914.87 |
|                          | <u>                    </u> |          |

### ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del año 2009 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

|                                 |                             |           |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Negocios Inmobiliarios Negocorp | 86.500.00                   | 86.500.00 |
|                                 | <u>                    </u> |           |

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**PASIVOS DIFERIDOS**

|                                         |              |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingresos Diferidos Edificio Torremarina | 1'694.482.07 |              |
| Descuento por pronto Pago               | 2.835.15-    | 1'691.646.92 |

**RESERVA LEGAL.-**

La Ley de Compañías en el Ecuador establece un incremento no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución alguna excepto en caso de liquidación de la Empresa, pero también puede ser capitalizada, o ser utilizada en caso de perdidas, al cierre del ejercicio económico, esto es a Diciembre 31 del año 2009, esta reserva no ha sido incrementada y su valor asciende a la suma de US\$ 38.04.

**CAPITAL SOCIAL.-**

El Capital Social de la Compañía esta compuesto de la siguiente forma:

Capital Social Suscrito y Pagado:

El Capital Social Suscrito y Pagado esta representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

**IMPUESTO A LA RENTA**

Para el calculo del Impuesto a la Renta del año terminado al 31 de Diciembre del año 2009, la compañía utilizo la tasa del 25% sobre la utilidad, después de liquidar la participación de los trabajadores.

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

(Expresado en dólares)

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Depreciaciones                 | 730.14    |           |
| Amortizaciones                 | 77.502.76 |           |
| Impuestos Municipales          | 41.61     |           |
| Papelería y Útiles             | 24.64     |           |
| Agua                           | 67.83     | 78.366.98 |
|                                |           | -----     |
| <b>OTROS GASTOS</b>            |           |           |
| Intereses                      | 3.835.96  |           |
| Gastos no deducibles           | 2.290.59  |           |
| Multas Tributarias e Intereses | 359.56    |           |
| Cargos Bancarios               | 3.788.13  | 10.274.24 |
|                                |           | -----     |
| Suman                          |           | 88.641.22 |
|                                |           | =====     |

**EVENTO SUBSECUENTE.-**

Al cierre del informe de Auditoria, esto es en Diciembre 31 del año 2009, en la Compañía TORREMARITIMA S.A. no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros, no teniendo juicios por obligaciones laborales ni civiles, ni por ningún otro concepto.