

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

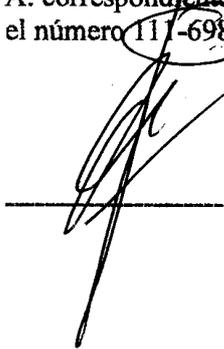
111698
2007.

Guayaquil, Mayo 15 del 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente envío a ustedes el informe de Auditoría Externa de la compañía ELART S. A. correspondiente al ejercicio económico del año 2007, al 31 de Diciembre, cuyo expediente es el número 111-698, sirvanse ustedes recepcionarlo.



Jay V. Corallo
Gerente de Calidad, p.p. 1

01 JUL. 2008



ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

C.I.A. ELART S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

**NUMERO DEL REGISTRO UNICO
DEL CONTRIBUYENTE**

0992297654001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

**NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA
DEL REPRESENTANTE LEGAL**

**EDGAR SANTOS CEVALLOS
170383578-3**

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

**VIVIANA C. VINCES ESTRADA
1309903431001**

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Expediente 111-698

C.I.A. ELART S. A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2007
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 DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el Balance General que se adjunto de la Compañía ELART S.A., al 31 de Diciembre del año 2007 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 nuestra opinión, los referidos Estados Financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la Compañía ELART S.A., al 31 de diciembre del 2007, 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, Mayo 15 del 2008

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

ELART S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007
(Expresado en dólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y Bancos	5.756.23 ✓	
Cuentas por cobrar	* 2'257.956.90	
Total		2'263.713.13

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades, neto	11.587.73 ✓	11.587.73
-------------------	-------------	-----------

OTROS ACTIVOS

Inversiones en Acciones	11.000.00 ✓	
Construcciones en Proceso	* 4'516.661.97	4'527.661.97

TOTAL DE ACTIVOS

6'802.962.83

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas y Doc. por pagar	* 1'675.822.45	
Total		1'650.988.13 ✓

PASIVOS NO CORRIENTES

Anticipos de Clientes	5'080.101.20 ✓	
Total		5'080.101.20 ✓

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	800.00	
Reservas	7.053.40	
Resultados Anteriores	11.233.89	
Resultados del ejercicios	52.786.21	
Total Patrimonio de los Accionistas		71.873.50

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

6'802.962.83

(Ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

ELART S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007
(expresado en dólares)

INGRESOS OPERACIONALES

Ventas netas	94.373.30
Otros Ingresos	85.138.34

Total Ingresos	179.511.64

EGRESOS

Gastos de administración	64.187.80	
Gastos Financieros	22.072.00	
Otros Gastos	4.745.52	
	-----	-----
		126.725.43 *

Utilidad antes de Impuestos y Participación de Trabajadores	52.786.21
	=====

(Ver notas a los Estados Financieros)

ELART S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio de Socios
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2007

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD EJERCICIO	TOTAL
Saldo Dic 31/2006	800,00	1.188,26	6.753,08	4.480,81	13.222,15
Transferencia	-		4.480,81	<4.480,81>	-
Reserva Considerada	-	5.865,14	-	-	5.865,14
Utilidad neta a Dic 31/07	-	-	-	52.786,21	52.786,21
SUMAN	800,00	7.053,40	11.233,89	52.786,21	71.873,50
	=====	=====	=====	=====	=====

(Ver Notas a Estados Financieros)

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

ELART S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007

U.S. dólares

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

FUENTES U ORIGENES	PARCIAL	TOTAL
Utilidad y/o perdida del Periodo		52.786,21
Mas rubros que no son salidas de efectivo		2.360,62
Depreciación de propiedades	11.524,80	
Amortización gastos diferidos	136.254,46	
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE		4.118.346,53
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	543.935,66	
Incremento en Cuentas por Cobrar	1.747.692,05	
Incremento en Anticipos de Clientes	67.669,02	
Incremento en Otros Activos, netos	1.753.184,66	
Incremento en Cuentas Patrimoniales	5.865,14	
Total fuentes u orígenes de fondos		4.173.493,36
APLICACIONES O USOS		
VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE		4.251.288,80
Incremento en Impuestos por Pagar	4.847,08	
Incremento en Otros Activos Corrientes	11.000,00	
Incremento en Obligaciones Bancarias	492.917,43	
Incremento en Obligaciones a Largo Plazo	3.287.728,43	
Incremento en Cuentas por Pagar	449.215,60	
Incremento en Impuestos Anticipados	5.580,26	
Total aplicaciones		4.251.288,80
EGRESOS NETOS DE FONDOS		77.795,44
Más saldo inicial de caja bancos		83.551,67
Saldo en caja y bancos al final del periodo		5.756,23

C.I.A. ELART S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007
OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía ELART S. A. fue constituida en Ecuador en Octubre 25 del año 1996, habiendo iniciado realmente sus actividades en el año 2001, 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, 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 Portal del sol.

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.

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del año 2007, la composición del saldo de la cuenta Caja y Bancos es la siguiente:

(expresado en dólares)

Caja:		
Caja General Oficina	3.750.00	
Caja Chica Srta Delgado	260.49	
Caja Chica Sra. Balda	650.00	
Cta. Integración Ciudad del Sol	800.00	
	<hr/>	
Suman Caja		5.460.49
Bancos:		
Locales		
Banco Produbanco Cta. 02303000021	57.75	
Banco Pichincha Cta. 33533134	185.32	
Banco de Guayaquil Cta., 0014002200	52.67	
	<hr/>	
Suman Bancos Locales		295.74
		<hr/>
Total Caja y Bancos		<u>5.756.23</u>

CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del año 2007, la composición de la Cuentas por Cobrar se forma por los saldos de cada uno de los clientes en la compra de solares o viviendas en las diferentes etapas de acuerdo a los anexos respectivos, los mismos que se los detalla a continuación:

(expresado en dólares)

Conjunto A	165.070.26
Conjunto B	574.859.85
Conjunto C	240.083.38
Conjunto G	5.438.53
Conjunto H	142.30
Conjunto J	88.276.14
Conjunto K	120.234.50
Conjunto L	748.505.54
Conjunto M	60.897.80
Conjunto N	10.00
Conjunto O	345.82

Pasan.-

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Vienen.-

Conjunto Q	463.00
Conjunto R	651.23
Conjunto S	3.00
Conjunto T	36.400.00
Conjunto U	6.576.83
Gonzalo Rodríguez Rodríguez	8.840.50
Josefina M. Mora Mendoza	11.491.49

Suman

2'068.290.14

COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 del año 2007, esta cuenta se forma por valores entregados a compañías relacionadas
Que son las siguientes:

(expresado en dólares)

El Cercado S.A	137.544.84
Torremarítima S.A	35.911.28
Villaventura	2.352.40
Conservigesa S.A	6.993.70

Suman

182.802.22

ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2007, la composición del saldo de la cuenta anticipo a proveedores es la
siguiente:

(Expresado en dólares)

Proveedores primera etapa	44.154.03
Proveedores segunda etapa	84.222.22
Proveedores tercera etapa	370.312.79
Proveedores cuarta etapa	99.091.13
Anticipo para reparaciones varias	65.008.61
Anticipo para centro comercial	53.268.56
Otras cuentas por cobrar	1.284.28

Suman Anticipos

717.341.62

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INVERSIONES.-

La compañía Elart S.A. mantiene inversiones en acciones en Howard Johnson en la suma de U.S.\$ 11.000.00

PROPIEDADES

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

(Expresado en dólares)

Equipos de computación	5.244.18
Muebles y Enceres	10.116.12
Equipos de Oficina	5.822.42
Equipos de comunicación	1.276.80
Otros	454.16
	<hr/>
Total costo	22.913.68
Amortización acumulada	11.325.95
	<hr/>
Propiedades, neto	11.587.73
	<hr/> <hr/>

COSTO DE URBANIZACIÓN EN PROCESO:

Al cierre del ejercicio económico la Compañía ELART S.A. ha realizado inversiones en urbanizaciones lo cual al cierre del informe de auditoria la cifra asciende a la cantidad de \$ 3'800.604.63

CUENTAS POR PAGAR.-

Al 31 de diciembre del año 2007, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Sobregiros Bancarios	118.716.47	
Cuentas por Pagar Proveedores	94.897.89	
Anticipo Cliente	628.08	
Anticipo clientes por alicuota	90.00	
Anticipo clientes para telefono	70.00	214.402.44
	<hr/>	

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES POR PAGAR.-

Alejandrina Valdivieso Carrasco	62.000.00	
Sonia Mora	5.130.12	
Pablo Sosa	300.110.00	367.240.12

COMPAÑIAS RELACIONADAS.-

Conservigesa S.A.	717.376.75	
Villaventura S.A.	94.942.82	
Torremaritima S.A.	3.620.60	
Fideicomiso Piedra Larga	21.715.70	
Konstruirsa S.A.	8.008.16	
El Cercado S.A.	43.960.71	889.624.74

VARIOS.-

Ex clientes	141.602.57	
Descuentos efectuados	2.206.50	
Varios por pagar	2.241.05	
Impuestos por Pagar	33.670.71	179.720.83
	-----	-----
Suman Cuentas por Pagar		<u>1'650.988.13</u>

? un BLCE 1'655,827.45

OTROS PASIVOS DIFERIDOS.-

Al 31 de diciembre del año 2007, el saldo de la cuenta Otros Pasivos Diferidos es la cantidad de U.S.\$ 5'080,101.20

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.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.-

Al 31 de Diciembre del año 2007, el capital suscrito y pagado de la Compañía ELART S.A. está representado por 800 acciones con un valor nominal unitario de US\$1.00.

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.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de auditoria esto es al 31 de diciembre del 2007, en la compañía ELART 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 a los estados financieros antes mencionados, la empresa al cierre del informe de auditoria no ha tenido juicios de obligaciones laborales o civiles.