

Guayaquil, 1 de abril de 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

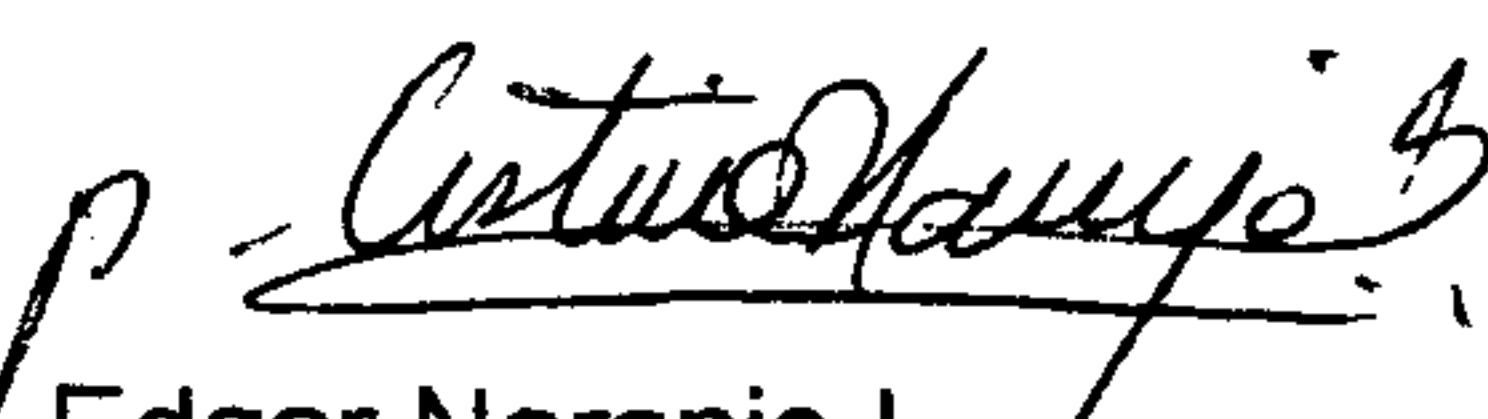
Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

COMPAÑÍA	Años Terminados	Expediente No.
• VITHOA S.A.	Al 31 de diciembre de 2007 y 2006	114500

Muy atentamente,

PKF & Co.


Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
VITHOA S.A.
 Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **VITHOA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VITHOA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF Co

29 de febrero del 2008
 Guayaquil Ecuador

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
 Licencia Profesional No.16.485
 Superintendencia de Compañías



VITHOA S.A.BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

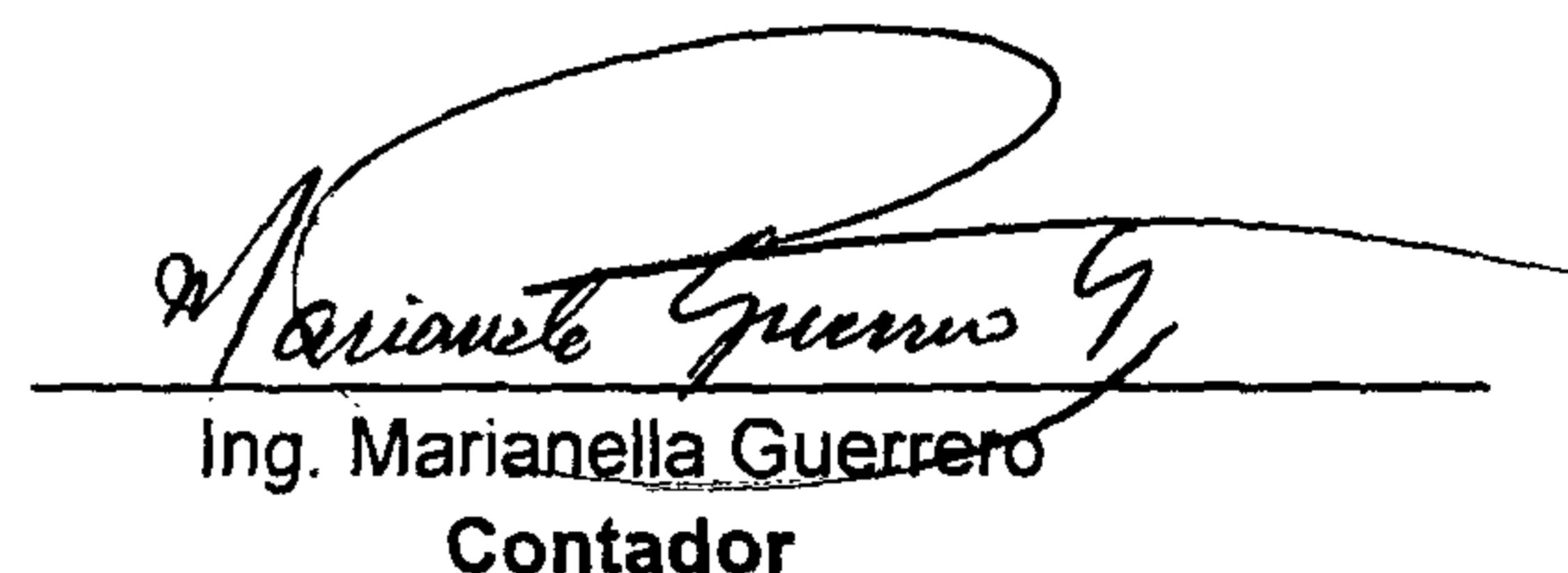
<u>ACTIVO</u>	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	54.858,14	492.242,99
Cuentas por cobrar (Nota D)	172.371,41	15.070,84
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	227.229,55	507.313,83
 CONSTRUCCIONES EN PROCESO (Nota E)	 3.119.809,18	 1.201.624,43
 TOTAL ACTIVO	 3.347.038,73	 1.708.938,26

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CIRCULANTE:		
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	10.884,66	49.957,91
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota G)	1.792.717,16	20.919,06
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	1.803.601,82	70.876,97
 INTERESES POR DEVENGAR	 548,89	
 PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)	 1.542.636,91	 1.636.712,40
 INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)		
Capital social	800,00	800,00
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 3.347.038,73	 1.708.938,26



Mario Pescarolo Orellana
Gerente General

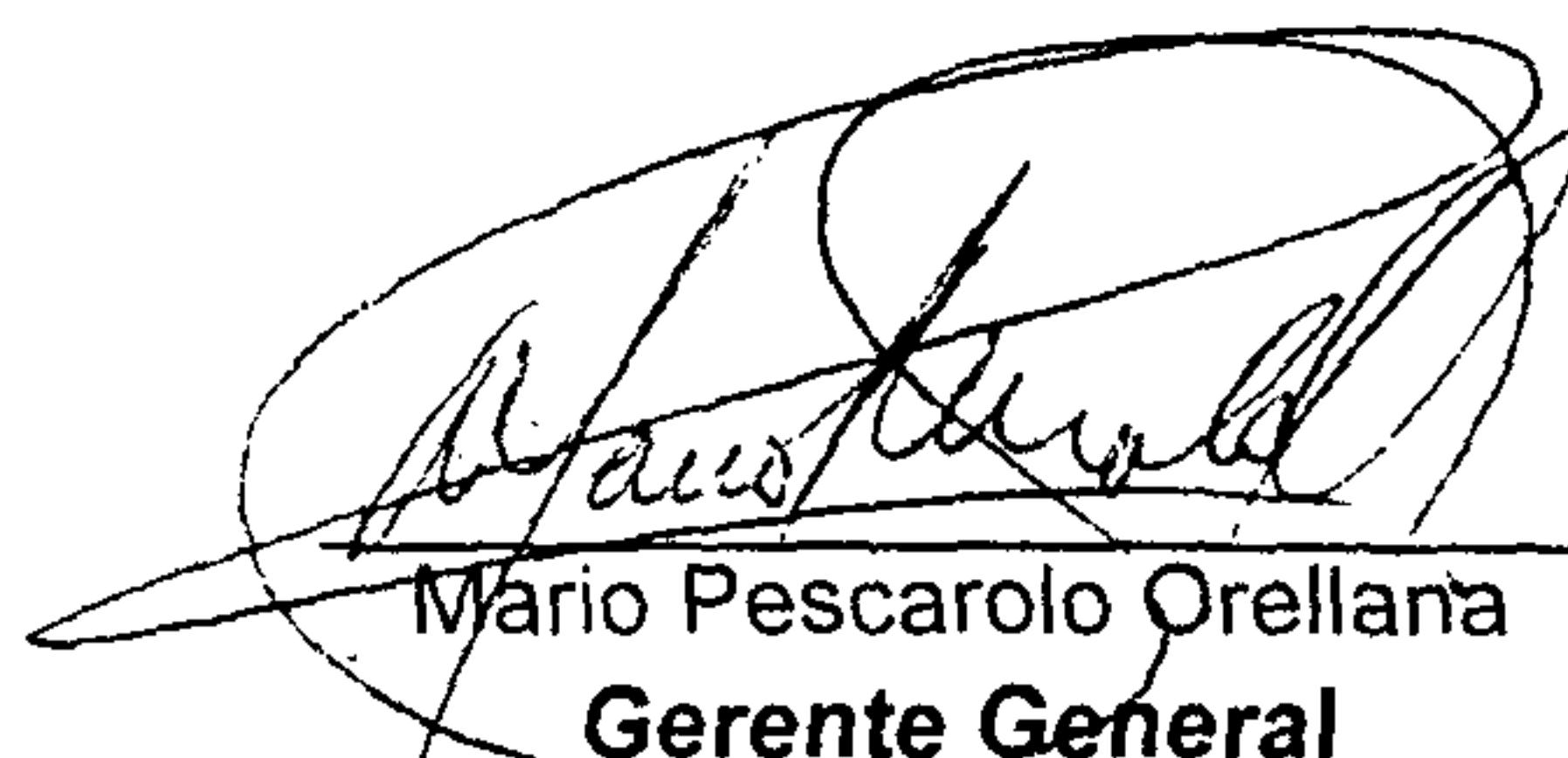


Marianella Guerrero
Ing. Marianella Guerrero
Contador

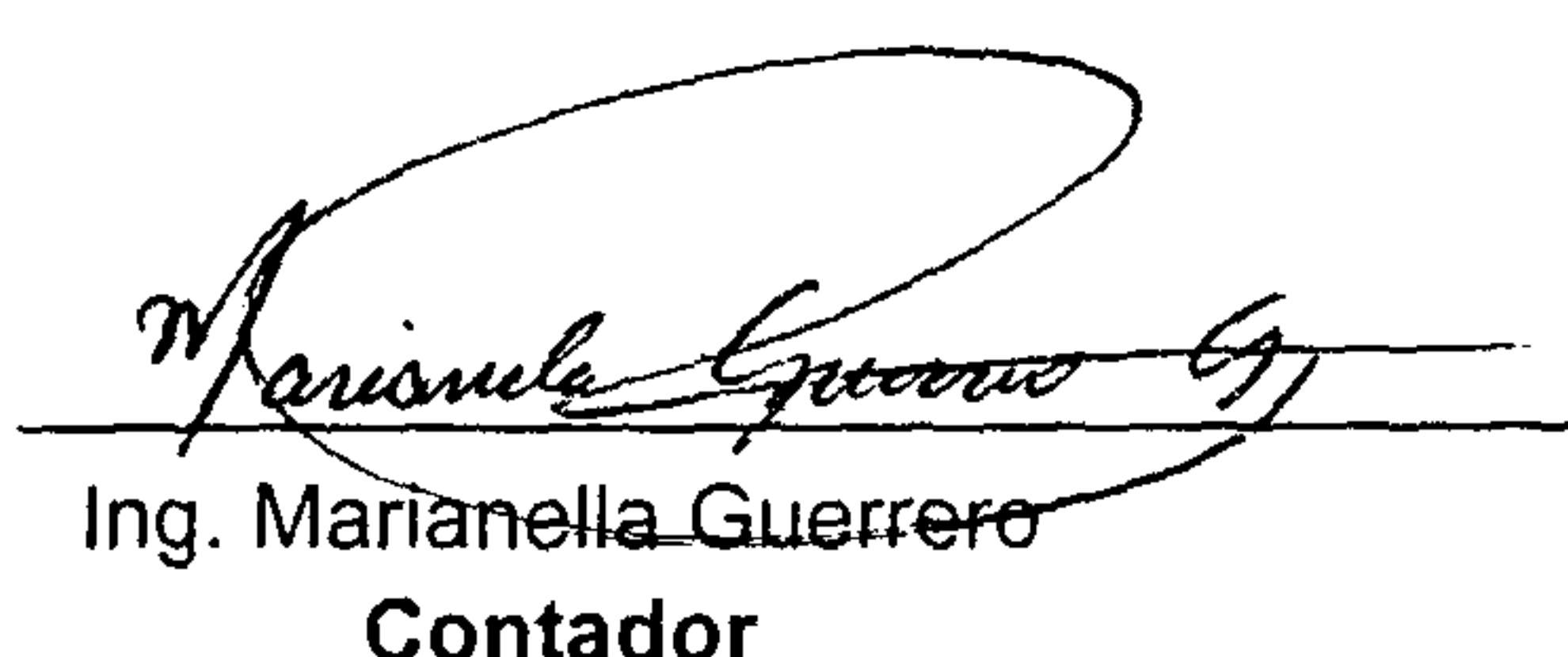
VITHOA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes para reservas de departamentos	259.248,00	15.712,40
Pago a proveedores	<u>(196.373,82)</u>	<u>(15.070,84)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>62.874,18</u>	<u>641,56</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento de construcciones en proceso, neto	<u>(1.918.733,64)</u>	<u>(884.255,83)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(1.918.733,64)</u>	<u>(884.255,83)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de obligaciones bancarias	950.000,00	900.000,00
Incremento de aportes de accionistas	489.393,67	527.000,00
Disminución de obligaciones bancarias	<u>(20.919,06)</u>	<u>(51.152,74)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>1.418.474,61</u>	<u>1.375.847,26</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO		
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>(437.384,85)</u>	<u>492.232,99</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
	<u>492.242,99</u>	<u>10,00</u>
	<u>54.858,14</u>	<u>492.242,99</u>



Mario Pescarolo Orellana
Gerente General



Ing. Marianella Guerrero
Contador



VITHOA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresadas en USDólares)

A. VITHOA S.A.:

Fue constituida el 19 de marzo del 2003 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objeto social es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, entre otros. Actualmente sus actividades de centralizan en la construcción del edificio El Astillero en la Urbanización Tennis Club de su propiedad.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Construcciones en proceso incluye el terreno y los valores incurridos en la construcción del edificio El Astillero.

Los ingresos y gastos se reconocerán cuando se concluya la construcción del edificio.

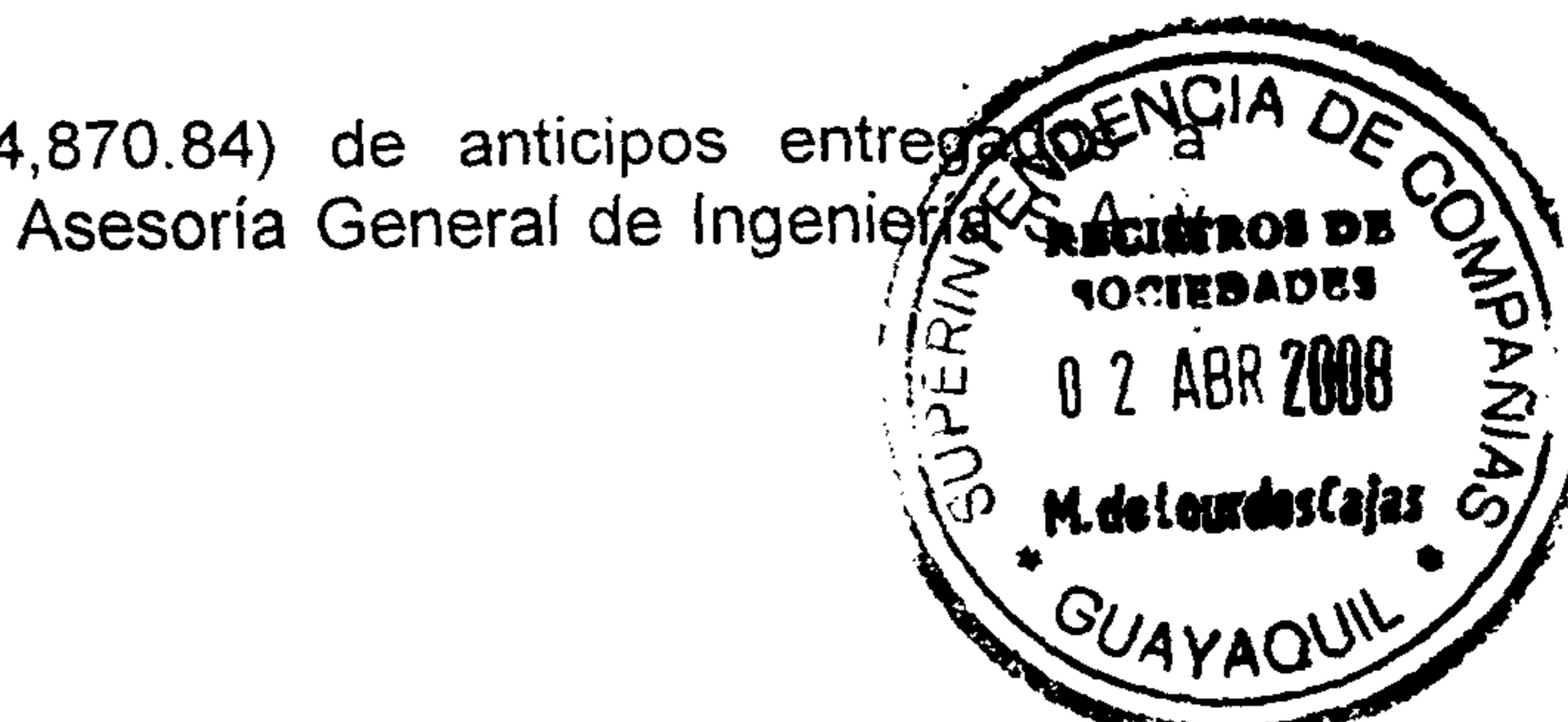
Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
Caja General	1,000.00	999.30
Banco local	53,858.14	491,243.69
	54,858.14	492,242.99

D. CUENTAS POR COBRAR:

Incluye US\$172,171.41 (En el 2006 US\$14,870.84) de anticipos entregados a proveedores, principalmente US\$33,000.00 a Asesoría General de Ingeniería y US\$80,000.00 a Dialvi Cía. Ltda.



VITHOA S.A.**E. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:**

Incluye US\$353,592.16 por la compra del terreno donde se construye el edificio El Astillero y US\$2,766,217.02 (En el 2006 US\$848,032.27) de los desembolsos incurridos en la construcción del Inmueble, a continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
Gastos preliminares	60,798.89	62,298.89
Pilotaje	117,644.75	117,644.75
Estructura de Hormigón Armado	1,622,877.63	519,077.74
Albañilería	297,412.08	
Ascensores	68,450.00	68,450.00
Instalación Sanitaria	169,505.62	3,360.00
Gastos Administrativos	131,679.05	31,228.97
Impuestos y contribuciones	30,448.85	18,680.48
Intereses pagados	146,237.15	7,809.83
Sueldo Director de obra	10,500.00	10,500.00
Aire acondicionado	67,200.00	
Seguros	11,862.87	
Otros	31,600.43	8,981.61
	2,766,217.02	848,032.27

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
Retenciones en la Fuente	1,066.63	1,562.61
Iva 12%	572.40	480.00
Electroecuatoriana	3,422.50	47,915.00
Otros	5,823.13	
	10,884.66	49,957.61

G. PASIVO A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
Banco del Pacífico (1)	1,850,000.00	920,919.06
Préstamos de Accionistas (2)	1,210,393.67	721,000.00
Reserva para departamentos (3)	274,960.40	15,712.40
Total obligaciones	3,335,354.07	1,657,631.46
Menos: Porción Corriente	1,792,717.16	20,919.06
Pasivo a Largo Plazo	1,542,636.91	1,636,712.40

(1) Obligación contraída al 9% con pagos mensuales y vencimiento final en enero del 2009 para el financiamiento de la construcción del edificio El Astillero, el mismo que se encuentra entregado al Banco en Hipoteca Abierta. Durante el transcurso del 2008 se espera efectuar un refinanciamiento de la deuda.

VITHOA S.A.

G. PASIVO A LARGO PLAZO (Continuación):

- (2) Utilizados para el financiamiento de la obra, estos valores serán compensados al momento de su conclusión. Los saldos son como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2007	2006
Juan Chiriboga	312,388.00	147,500.00
Benjamin Rosales Valenzuela	146,500.00	203,500.00
Juan Martínez Illingworth	71,500.00	63,000.00
Mario Pescarolo Orellana	109,505,67	87,500.00
Benjamín Rosales Peña	79,000.00	60,000.00
Denisse Rosales Valenzuela	132,000.00	80,000.00
Joaquín Barba	97,500.00	79,500.00
EVAM S.A.	262,000.00	
	<u>1,210,393,67</u>	<u>721,000.00</u>

- (3) Incluye principalmente US\$80,712,40 entregados por Santiago Barba y US\$184,248.00 por Peter Witmer.

H. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 800.00 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

I. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

