

121425

**ECONOMISTA ALEJANDRO ESPINOZA JACOME**

**Auditor externo #158**

**CDLA. EL CONDOR MNZ. "A" VILLA 12 TELEF. 233784- CASILLA 10018**

**Guayaquil - Ecuador**

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

Guayaquil, Diciembre 27 del 2007

**Señores**

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS  
INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.  
Ciudad**

*He auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A. al 31 de diciembre de 2.006 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas, de flujo de efectivo y cambio de la situación financiera por el año 2.006*

*Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía. Mi opinión sobre estos estados financieros basándome en mi auditoría es:*

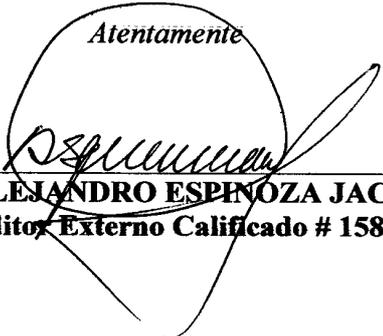
*Mi auditoría fue efectuada de acuerdo, con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requiere que las auditorías sean diseñadas y ejecutadas para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen mediante prueba de las evidencias que respalden las cifras y revelaciones de los estados financieros.*

*La auditoría también requiere de la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creo que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.*

*La empresa ha realizado todo el movimiento relacionado con las depreciaciones y de acuerdo a las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)** promulgadas en la ley; además, se ha cumplido con los pagos de los impuestos y contribuciones a que está obligado como empresa.*

*En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación de **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.** al 31 de Diciembre del 2.006, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la fecha; están elaborados de acuerdo con principios de contabilidad establecidas en las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC 17)**, promulgadas en la ley, por la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS Y EL MINISTERIO DE ECONOMIA DEL ECUADOR.***

Atentamente

  
\_\_\_\_\_  
**ECON ALEJANDRO ESPINOZA JACOME**  
**Auditor Externo Calificado # 158**

# **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**

## **BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

### **ACTIVOS**

#### **CORRIENTE**

CAJA-BANCOS	NOTA 2	24.233,35	
CUENTAS POR COBRAR	NOTA 3	10.737,50	
INVENTARIO	NOTA 4	622.373,82	
DEUDORES VARIOS	NOTA 5	171.991,74	
CRÉDITO FISCAL	NOTA 6	<u>36.943,95</u>	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>866.280,36</b>

#### **ACTIVO FIJO**

NOTA 1

#### **NO DEPRECIABLES**

PROYECTOS EN CURSO		77.644,27	
--------------------	--	-----------	--

#### **DEPRECIABLE**

EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.482,00		
MUEBLES Y ENSERES	<u>12.329,18</u>		
	13.811,18		
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	<u>-534,98</u>	13.276,20	
<b>TOTAL DE ACTIVO FIJO</b>			<b>90.920,47</b>

#### **NO CORRIENTE**

#### **INVERSIONES A LARGO PLAZO**

DEPOSITO EN GARANTIA	NOTA 7	249,74	
INVERSIONES DE FIDEICOMISO	NOTA 8	<u>1.521.707,14</u>	
<b>TOTAL DE ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>1.521.956,88</b>

#### **TOTAL DE ACTIVOS**

**2.479.157,71**

# **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**

## **BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
PROVEEDORES	NOTA 9	149.966,09	
ANTICIPO	NOTA 10	56.241,36	
VARIOS ACREEDORES	NOTA 11	11.262,70	
IMPUESTO POR PAGAR	NOTA 12	<u>3.560,42</u>	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>			<b>221.030,57</b>
<b>LARGO PLAZO</b>			
PARTES RELACIONADAS	NOTA 13	733.400,00	
PRESTAMO ACCIONISTAS	NOTA 14	<u>1.519.407,14</u>	
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>			<b>2.252.807,14</b>
<b>DIFERIDO</b>			
<b>OTROS INGRESOS</b>			
INGRESOS CONSTRUCCION		<u>4.070,00</u>	
<b>TOTAL DE PASIVO DIFERIDO</b>			<b>4.070,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SUSCRITO	NOTA 15	5.000,00	
CAPITAL SUSCRITO Y NO PAGADO		<u>-3.750,00</u>	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>			<b><u>1.250,00</u></b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>			<b><u><u>2.479.157,71</u></u></b>

**INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**NOTA ESPECIAL:**

*La empresa no culmino los trabajos de construcciones proyectados para este periodo ; razon por la cual todos los gastos en general fueron cargados a inventario de productos en proceso.*



**INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**  
**MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DE ACTIVO FIJO**  
**EN EL AÑO 2006 Y SALDOS AL 31 DE DIC. AL 2006**

	<i>SALDOS AL 31-dic-05</i>	<i>2006</i>	<i>TOTAL</i>
<i>PROYECTOS EN CURSO</i>	<i>0,00</i>	<i>77.644,27</i>	<i>77.644,27</i>
<i>EQUIPOS DE COMPUTACIÓN</i>	<i>0,00</i>	<i>1.482,00</i>	<i>1.482,00</i>
<i>MUEBLES Y ENSERES</i>	<i>0,00</i>	<i>12.329,18</i>	<i>12.329,18</i>
<b><i>SUBTOTAL</i></b>	<b><i>0,00</i></b>	<b><i>91.455,45</i></b>	<b><i>91.455,45</i></b>
<i>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</i>			<i>-534,98</i>
<b><i>TOTAL DE ACTIVOS NETOS</i></b>			<b><i>90.920,47</i></b>



**INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<i>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</i>	<i>APORTE DE FUTURA CAPITAL.</i>	<i>TOTAL</i>
<i>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005</i>	1.250,00	42.466,73	43.716,73
<i>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</i>	0,00	0,00	0,00
<i>APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION</i>	0,00	-42.466,73	-42.466,73
	<u>1.250,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.250,00</u>



# **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros por el Periodo  
del 1 de Enero del 2.006 al 31 de Diciembre del 2.006**

## **PRIMERA PARTE**

### **NOTA 1**

#### **PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES**

##### **A) BASE DE PRESENTACION**

*Los estados financieros de INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A. están preparados de acuerdo con las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD**; Así como también a los principios y prácticas contables establecidas o autorizadas por la **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS Y EL MINISTERIO DE ECONOMIA**.*

##### **B) PERIODO CONTABLE**

*Los estados financieros corresponden al ejercicio económico comprendido entre el 1 de Enero del 2.006 y el 31 de Diciembre del 2.006.*

##### **C) SISTEMA CONTABLE**

*El sistema contable aplicado es el de las Partida Doble, en moneda extranjera e idioma nacional.*

##### **D) PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES**

*La empresa no efectúa provisiones para cuentas incobrables por no disponer de cartera vencida.*

##### **E) ACTIVOS FIJOS**

*Los activos fijos se registran a su costo real de adquisición y con el objetivo de mantener el valor actualizado, las erogaciones y reparaciones se cargan al gasto al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La Depreciación se calcula por*

*el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos*

**NOTA 2**

**CAJA-BANCOS**

**BANCOS**

*La empresa efectúa pagos mediante cheque, lo cual facilita el control de toda transacción que se lleva a cabo.*

**CAJA CHICA**

*La empresa mantiene un fondo de Caja Chica, para efectuar pagos de menor cuantía, de acuerdo a la necesidad que el caso amerita.*

**NOTA 3**

**CUENTAS POR COBRAR**

*Son valores entregados a accionistas los mismos que no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.*

**NOTA 4**

**INVENTARIO**

*En esta cuenta están reflejadas los gastos efectuados por compra de suministros y materiales , así como también los ocasionados en el proyecto de construcciones en proceso los cuales no llegaron a realizarse.*

**NOTA 5**

**DEUDORES VARIOS**

*Son anticipos entregados a personas naturales y juridicas por cuenta de trabajo a realizarse.*

**NOTA 6**

**CRÉDITO FISCAL**

*Son valores retenidos por IVA durante el presente ejercicio.*

**NOTA 7**

**DEPOSITO EN GARANTIA**

*Corresponden a valores entregados como garantía por servicios.*

**NOTA 8**

**INVERSIONES DE FIDEICOMISO**

*Son valores que corresponden a terrenos aportados por accionistas para realizar el proyecto.*

**NOTA 9**

**PROVEEDORES**

*Son compromisos adquiridos con diferentes personas naturales y jurídicas para realizar trabajos dentro del proyecto.*

**NOTA 10**

**ANTICIPOS**

*Son anticipos por trabajos que realiza la empresa a personas naturales y jurídicas.*

**NOTA 11**

**VARIOS ACREEDORES**

*Son valores a pagar a personas naturales y jurídicas por compra y servicios.*

**NOTA 12****IMPUESTO POR PAGAR**

<i>8% Honorarios Profesionales</i>	804,03
<i>8% Trabajadores Autónomos</i>	12,34
<i>Rte. a Otros Servicios 1%</i>	90,39
<i>Promoción y Publicidad 1%</i>	66,90
<i>Rte. Transporte 1%</i>	423,64
<i>Rte. Suministro y Materiales 1%</i>	123,15
<i>Rte. Agua, luz y teléfono 1%</i>	2,75
<b><i>Pagado en Enero 16/2007 según Comprobante 500736241</i></b>	
<i>IVA 30%</i>	166,55
<i>70%</i>	506,86
<i>100%</i>	1.353,81
<b><i>Pagado en Enero 10/2007 Comp. 500854139</i></b>	

**NOTA 13****PARTES RELACIONADAS**

*Son valores entregados por las compañías filiales las cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.*

**NOTA 14****PRESTAMOS ACCIONISTAS**

*Son valores entregados por accionistas los mismos que no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.*

**NOTA 15****CAPITAL**

*El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2.006 esta conformado de la siguiente manera:*

<b>Accionistas</b>	<b># de acciones</b>	<b>%</b>	<b>Valor de cada acción</b>	<b>Total en dólares</b>
<i>Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.</i>	312,50	25	\$1	312,50
<i>Cia. Woper Promotores S.A.</i>	312,50	25	\$1	312,50
<i>Lama Valverde Edgar</i>	312,50	25	\$1	312,50
<i>Verduga Cevallos Pedro</i>	312,50	25	\$1	312,50
<b>TOTAL</b>	<b>1.250,00</b>	<b>100</b>	<b>\$ 1,00</b>	<b>\$ 1.250,00</b>

NOTA 16

**ACTIVO Y PASIVO CONTINGENTE**

*No se registran activo ni pasivo contingente.*

NOTA 17

**CUENTAS DE ORDEN**

*No existen cuentas de orden.*

NOTA 18

**PROVISIONES PARA BENEFICIOS SOCIALES PARA JUBILACION PATRONAL**

*No se realiza estas provisiones por no existir necesidad para la aplicación de estos movimientos contables.*

NOTA 19

**EVENTOS SUBSIGUIENTES**

*Entre el 31 de diciembre del 2.006 y la fecha de preparación de estos estados financieros (Octubre 26 del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.** pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros*

## **SEGUNDA PARTE**

### **MOTIVO DEL EXAMEN**

*La auditoria a los estados financieros de **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.** se llevó a cabo de acuerdo a las disposiciones de la vigente ley de compañía en su artículo 58 y publicado en su registro oficial # 194 de diciembre de 1.986*

### **BASE LEGAL**

*Mediante Escritura Publica inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 25 de Noviembre del 2005, resolución # 05GIJ0007963, inscrita la presente Escritura publica de Fojas 129387 al 129413, registro mercantil # 24171 y anotada el 9 de Diciembre del 2005 bajo el numero 48106 del repertorio.*

### **OBJETIVOS DE LA AUDITORIA EXTERNA**

- A) El de dictaminar los estados financieros presentados por **INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A.***
- B) El verificar la confiabilidad de la información financiera*
- C) El poner en manifiesto las desviaciones e irregularidades si hubiere en las operaciones administrativas y financieras*
- D) El evaluar el control interno, administrativo y financiero*
- E) El determinar grado de incumplimiento de las políticas, presupuestos, disposiciones legales, decretos, reglamentos, y demás leyes aplicables para el efecto*

### **ALCANCE DE LA AUDITORIA EXTERNA**

*La auditoria abarcó el periodo de 01 de enero del 2.006 al 31 de diciembre del 2.006 habiendo iniciado mi trabajo el 26 de Octubre del 2007 y concluido el 26 de Diciembre del 2007.*

## **PRINCIPALES FUNCIONARIOS**

<i>Presidente</i>	<i>Francisco Cordovez Peralta</i>
<i>Gerente</i>	<i>Carlos Pernigotti Salem</i>
<i>Contador</i>	<i>Ana Rivera Guarnizo</i>

## **SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

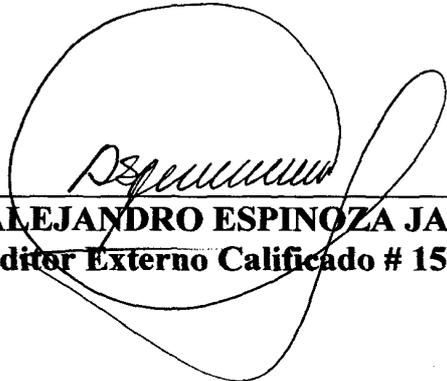
*Durante el examen de auditoria practicado a los estados financieros de INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A. he podido constatar que el control interno aplicado en la empresa es el adecuado; lo cual permite los aspectos siguientes:*

- A) Existe total evidencia de que las ordenes que emite la gerencia las hace por escrito, quedando de esta manera constancia de lo ordenado, con este sistema se da cumplimiento cabal a todas las disposiciones establecidas para cada funcionario que labora en la institución*
- B) Se utiliza formulario de ingreso y egreso para cada transacción que se efectúa, los mismos que son impresos y numerados cronológicamente; llevando además la firma de responsabilidad de los funcionarios competentes*

## **CUENTAS DE RESULTADOS**

*He verificado en forma exhaustiva esta cuenta, en cuyo análisis he podido comprobar que toda las transacciones que constan en los estados financieros de INMOBILIARIA PUERTA REAL PREAL S.A. corresponden a este periodo como demuestran los documentos contables revisados.*

**Atentamente**



---

**ECON. ALEJANDRO ESPINOZA JACOME**  
**Auditor Externo Calificado # 158**