C.P.A. JULIO CAMPOVERDE M.
AUDITOR & CONSULTOR

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2009
Y
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Cristobal Ojeda 1-102 entre Av. de las Américas y Luis A. Valencia e-mail: juliocam@cue.satnet.net Telfs.: 2821 708 • 2835 966 • 2866 371
CUENCA - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

He auditado el Balance General adjunto de la Compañía **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes Estados de Resultados, Patrimonio de los Accionistas, y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, siendo mi responsabilidad expresar la opinión sobre los mismos en esta Auditoria.

La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones en los estados financieros y también la evaluación de los principios de contabilidad y de las estimaciones de la presentación general de los estados financieros. Por lo expuesto considero que esta auditoria provee una base razonable para la opinión.

Por lo manifestado es mi opinión, que los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, de Patrimonio, y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

El suscrito realizo la auditoria del año 2008.

La Empresa ha cumplido oportunamente el pago de impuestos como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuenca, mayo 6 del 2010

Atentamente

Julio Campoverde Muñoz
Auditor Externo SC.RNAE Nro. 511
Lic. Cont. 24679

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2009
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

ACTIVO	Notas	2009	2008
CORRIENTE			
Caja	3	69.776,60	52.354,03
Bancos	3	473.506,25	238.494,48
Cuentas por Cobrar	4	1.212.140,28	810.985,46
Impuestos Anticipados	5	356.650,69	296.324,36
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.112.073,82	1.398.158,33
FIJO			
Costo	6a	15.847.937,20	13.220.506,10
(-) Depreciacion Acumulada	6b	-1.177.738,62	-747.781,80
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		14.670.198,58	12.472.724,30
TOTAL DEL ACTIVO		16.782.272,40	13.870.882,63

PASIVO	Notas	2009	2008
CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	1.310.148,40	1.106.718,83
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.310.148,40	1.106.718,83
NO CORRIENTE			
Documentos Largo Plazo	8	8.478.856,79	8.434.362,69
Prestamos Bancarios	8	5.486.285,16	3.000.000,00
Provisiones Varias	8	140.000,00	0,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		14.105.141,95	11.434.362,69
TOTAL PASIVO		15.415.290,35	12.541.081,52
PATRIMONIO			
Capital Social	9	15.000,00	15.000,00
Reserva Legal	10	200,00	200,00
Reserva Estatutaria		100.452,79	100.452,79
Reserva Voluntaria		27.003,73	27.003,73
Aportes Futura Capitalizacion		400,00	400,00
Capital Adicional		92.400,31	92.400,31
Resultado Ejercicios Anteriores		1.094.344,28	805.047,50
Resultado del Ejercicio		37.180,94	289.296,78
TOTAL DEL PATRIMONIO		1.366.982,05	1.329.801,11
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		16.782.272,40	13.870.882,63

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 31 DEL 2009
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

			NOTAS
	VENTAS	3.031.093,10	12
(-)	GASTOS OPERACIONALES	2.727.498,84	13
	UTILIDAD OPERACIONAL	303.594,26	
	OTROS INGRESOS Y EGRESOS	189.449,64	14
(+)	Otros Ingresos	11.109,84	
(-)	Gastos Financieros	198.880,92	
(-)	Egresos Varios	1.678,56	
	UTILIDAD LIQUIDA	114.144,62	
(-)	PROVISIONES	76.963,68	15
	15% Participacion Empleados	17.121,69	
	25% Impuesto Renta	59.841,99	
	UTILIDAD NETA	37.180,94	

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2009
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RVA. LEGAL	RVA. ESTATUTARIA	RVA VOLUNTARIA	APORT FUT.CAPIT.	CAPITAL ADICIONAL	RESULT. EJERC.ANT.	RESULTD EJERCICIO	TOTAL
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/08	15.000,00	200,00	100.452,79	27.003,73	400,00	92.400,31	805.047,50	289.296,78	1.329.801,11
Transferencia Utilidad año 2008							289.296,78	-289.296,78	0,00
Resultados Ejercicio 2009								37.180,94	37.180,94
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/09	15.000,00	200,00	100.452,79	27.003,73	400,00	92.400,31	1.094.344,28	37.180,94	1.366.982,05

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

	2009
AUMENTOS CAJA Y EQUIVALENTES	
Utilidades del Ejercicio	37.180,94
Depreciaciones	429.956,82
Disminucion del Activo Intangible	
Incremento Pasivo Largo Plazo	2.670.779,26
Incremento de Cuentas por Pagar	203.429,57
Suman:	3.341.346,59
DISMINUCION DE CAJA Y EQUIVALENTES	
Incremento de Activos Fijos	2.627.431,10
Ajustes Cuentas Patrimoniales	
Incremento de Cuentas por Cobrar	401.154,82
Incremento de Impuestos Anticipados	60.326,33
Suman:	3.088.912,25
Disminucones en Caja - Bancos	252.434,34
Saldo al inicio del año	290.848,51
Saldo al finalizar el año	543.282,85

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI CIA. LTDA.

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

1.- CONSTITUCION Y OBJETO

Esta Compañía se constituye mediante escritura pública suscrita el 21 de agosto de 1989 en la Notaría Quinta del Cantón Cuenca.

Tiene como objeto social la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, así como la realización de todo acto o contrato que haga relación con el objeto social y permitido por las leyes del país. Podrá la compañía participar como socio y/o accionista de una o más compañías y empresas por constituirse o legalmente constituidas en el país sean estas nacionales o extranjeras.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Los registros contables se llevan en dólares de E.E.U.U. de N.A. y con sujeción a las Normas Ecuatorianas en vigencia, Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributaria Interno y sus Reglamentos, Código de Trabajo, Estatutos de la Empresa, y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

b) Los estados financieros básicos se preparan en base a precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas en que ocurrieron las transacciones, los mismos que deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.

c) Las depreciaciones de los activos fijos se cargan a resultados y se calculan bajo el método de línea recta y se ha considerado la vida útil de los mismos en, 10 años para muebles y enseres, 3 años para equipos de computación, 5 años para vehículos, 10 años para Maquinaria y Equipo, 5 años para Edificios; los activos fijos están registrados al costo de adquisición.

d) Al 31 de diciembre del 2009 los diferentes rubros del balance general muestran los siguientes saldos según los registros contables:

A.- ACTIVOS

3.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

El Valor de caja representa el monto pendiente de depositar a diciembre 31 del año 2009, los mismos que han sido depositados en los primero días del mes de enero del año 2010.

En cuanto a los bancos se han realizado las conciliaciones bancarias respectivas y sus valores están a disposición de la Empresa sin que pese gravamen alguno sobre los mismos, y, los saldos que reflejan los balances son los valores contables.

CAJA	
Caja	69.776,60
BANCOS	
Pichincha	317.436,49
Guayaquil	128.741,21
Northem Trust Bank	22.043,26
Northem Trust Bank (Ahorros)	5.285,29
	473.506,25
TOTAL CAJA BANCOS	543.282,85

4.- CUENTAS POR COBRAR

Clientes	76.164,79
Prestamos a Socios	14.600,00
Anticipos a Proveedores	1.091.007,02
Otras Cuentas por Cobrar	63.346,19
Provision Cuentas Incobrables	-32.977,72
	1.212.140,28

Las cuentas por cobrar se hallan clasificadas en función a su naturaleza y origen, así tenemos que la cuentas clientes se origina por los saldos pendientes de cobro por la facturación realizada en el mes de diciembre del año 2009.

4 A.- Clientes

El movimiento de la Cartera en el año 2009 es el siguiente:

Saldo Inicial	196.373,91
Facturacion del Año	3.031.093,10
Cartera por Recuperar	3.227.467,01
Recaudacion del año	3.151.302,22
Saldo Diciembre 31/2009	76.164,79

La Empresa no ha procedido a realizar provisión para cuentas incobrables en el año 2009.

4 B.- Prestamos a socios: los valores pendientes por recuperar por prestamos otorgados a los socios de la Empresa son: Ing. Patricio Ortiz US $ 8.760.00, Sr. Ángel Ortiz US $ 2.774, Sra. Rosa Ortiz US $ 2.774.00, Insomet Cia. Ltda. US $ 146.00, Lamitex S.A. US $ 146.00.

4 C.- Anticipos a Proveedores: valores entregados a proveedores de la Empresa para futuras compras.

4 D.- Otras Cuentas por Cobrar: cuenta pendiente de cobro a la Empresa Ali austro.

5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde a las Retenciones en la Fuente realizadas por los Clientes en el año 2009, valor que es aplicado como impuesto a la Renta Anticipado en la declaración del Impuesto a la renta US $ 138.277.38, y, el Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado a diciembre 31 del 2009 por U S $ 218.373.31.

6.- ACTIVOS FIJOS

	SALDOS DCBRE 31/08	SALDOS DCBRE 31/09	INCREMENTO Y/O DISMINUC
a.- Al Costo			
Terrenos	2.175.070,01	2.285.070,01	110.000,00
Construcciones en Procoeso	2.920.664,70	5.013.772,94	2.093.108,24
Edificios	7.878.757,46	8.092.804,92	214.047,46
Maquinaria y Equipo	180.198,32	361.512,21	181.313,89
Equipo de Oficina	6.699,72	32.458,77	25.759,05
	13.220.506,10	15.847.937,20	2.627.431,10
b.- Depreciacion Acumulalda			
Edificios	725.421,09	1.125.930,67	400.509,58
Maquinaria y Equipo	14.999,11	35.173,72	20.174,61
Equipo de Oficina	397,11	1.397,71	1.000,60
Vehiculos	6.238,40	10.397,36	4.158,96
Muebles y Enseres	726,09	4.839,16	4.113,07
	747.781,80	1.177.738,62	429.956,82
	12.472.724,30	14.670.198,58	2.197.474,28

- Los porcentajes de depreciación aplicados por la Empresa son los siguientes:

CUENTAS	% DEPREC.
Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Equipo de Oficina	33%
Vahiculos	20%
Muebles y Enseres	10%

B.- PASIVOS

7.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro esta constituido así:

Proveedores	877.003,53
Iess por Pagar	5.398,75
Sueldos por Pagar	16.050,99
Provision Beneficios Sociales	23.964,86
Impuestos por Pagar	82.052,12
Otras Cuentas por Pagar	305.678,15
	1.310.148,40

7 A.- Proveedores, valores que adeuda la empresa por compromisos adquiridos en la compra de mercaderías.

7 B.- IESS Por Pagar.- provisión de las planillas pendientes de pago por el mes de diciembre del año 2009.

7C.- Sueldos por Pagar.- Provisión sueldos del personal pendiente de pago por el mes de diciembre del año 2009.

7D.- Provisión de Beneficios Sociales.- provisiones para el pago de los beneficios sociales al personal, se descompone de la siguiente manera:

Decimo Tercer Sueldo	1.620,33
Decimo Cuarto Sueldo	4.330,25
vacaciones	892,59
15% Participacion Empleados	17.121,69
	23.964,86

7E.- Los Impuestos por Pagar se desglosan de la siguiente manera:

Impto.Rta.Empresa 2009	59.841,99
Impto.Rta.Rtdo.Fte. Dcbre/09	7.012,34
Iva.Rtdo.Fte.Dcbre/09	15.197,79
	82.052,12

- Los rubros Impuesto al Valor Agregado Retenido en la Fuente, Impuesto a la Renta Retenido en la Fuente, sus valores son liquidados en enero del 2010.

- Impuesto Renta por Pagar: provisión realizada para el pago del impuesto a la renta Empresa, por el ejercicio fiscal del año 2009.

8.- PASIVO A LARGO PLAZO

El Pasivo a Largo Plazo esta compuesto por un préstamo de la Empresa Gerardo Ortiz E Hijos Cia. Ltda. Por el valor de US $ 8.478.856.79, por provisiones para jubilación patronal y desahucio US $ 140.000.00, y, por Préstamos bancarios, según el siguiente detalle:

BANCO	FECHA CONCESION	NRO.REG. BCO.CENT	TASA INTERES	VECMTO	ABONO CAPITAL	SALDO
Northern Trust N.A.	12/07/2007	307179	5,35%	jul-12	13.714,84	986.285,16
Northern Trust N.A.	16/10/2007	307292	5,35%	oct-07		1.000.000,00
Northern Trust N.A.	19/12/2007	308008	5,35%	dic-07		1.000.000,00
Banco Guayaquil	16/02/2009		7,00%	feb-13		2.500.000,00
						5.486.285,16

C.- PATRIMONIO

9.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 del 2009 está constituido por 15.000 participaciones de U.S.$ 1.00 cada una, equivalente a US $ 15.000,oo.

El Capital Social de la Empresa mantiene la siguiente composición:

SOCIOS	CAPITAL	NRO. PARTICIPAC	%
Jose Patricio Ortiz Cornejo	9.000,00	9.000,00	60%
Angel Gerardo Ortiz Cornejo	2.850,00	2.850,00	19%
Carmen Rosa Ortiz Cornejo	2.850,00	2.850,00	19%
Insomet Cia. Ltda.	150,00	150,00	1%
Lamitex S.A.	150,00	150,00	1%
	15.000,00	15.000,00	100%

10.- RESERVA LEGAL

De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 5% para Reserva Legal, hasta que represente el 20% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los socios.

11.- RESERVA DE CAPITAL

Este rubro es consecuencia de la transferencia de las reservas por revalorización y del ajuste por conversión monetaria efectuada en años anteriores.

El movimiento de este rubro se lo puede apreciar en la Demostración del Patrimonio de los Socios que integra el presente informe.

D.- PÉRDIDAS Y GANANCIAS

12.- INGRESOS

La Empresa durante el año 2009 ha realizado ventas gravadas, así como ventas con tarifa 0% según el siguiente detalle

VENTAS	VALOR
Ventas Gravadas	2.603.788,54
Ventas Tarifa 0%	427.304,56
	3.031.093,10

13.- GASTOS OPERACIONALES

Los Gastos Operacionales en los que ha incurrido la Empresa en el ejercicio económico 2009, de acuerdo a su importancia son los siguientes:

RUBROS	VALOR
Mantenimiento	710.146,10
Servicios Basicos	637.193,16
Depreciaciones	429.956,82
Sueldos y Beneficios Sociales	267.501,60
Provisiones Jubilacion Patronal	140.000,00
Impuestos Cuotas y Contribuc	57.303,25
Polizas de Seguros	35.431,07
Varios	449.966,84
	2.727.498,84

14.- OTROS INGRESOS Y EGRESOS

La Empresa a incurrido en gastos financieros por los prestamos bancarios por un valor de US $ 198.880.92, egresos varios no operacionales US $ 1.678.56, y, en otros ingresos varios US $ 11.109.84.

15.- CALCULO PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO RENTA

El cálculo del 15% Participación de trabajadores, así como el cálculo de la base imponible del impuesto a la renta se procede a demostrar a continuación:

	Utilidad Contable	A	114.144,62
(-)	15% Participacion Empleados	B	17.121,69
(+)	Gastos No Deducibles		142.345,03
	Utilidad Gravable		239.367,96
	25% Impuesto Causado	C	59.841,99
	Utilidad del Ejercicio (A-B-C)		37.180,94

16.- OTROS EVENTOS

La Superintendencia de Compañías con Resolución OO.Q.ICI.013 expide las normas para la valoración y registro contable de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado a la que podrá someterse las empresas sujetas al control de la Superintendencia, para lo cual la Junta General de Accionistas o Socios deberán designar el perito o peritos que deban realizar los avalúos, dichos peritos deberán ser calificados con sujeción al Reglamento de Calificación según Resolución Nro. 00.Q.IC.012 emitido por dicho Organismo de Control.

17.- NEGOCIO EN MARCHA

Durante la Realización de esta auditoria no se ha dado ninguna circunstancia que afecte a la normal operabilidad de esta Empresa, debiendo manifestar que es mi opinión y por la demostración precedente se la debe catalogar a esta Empresa como Negocio en Marcha de acuerdo a la NEA 20.

También cabe acotar que no existen activos y pasivos contingentes que merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2009.

En cuanto al control interno se ha realizado un dictamen y deberá hacerse los seguimientos respectivos para su cumplimiento.

C.P.A. Julio Campoverde Muñoz
Auditor Reg. SC-RNAE Nro, 511
Lic. Cont. 24679