



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

*Informe con el
balance*

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
Y
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2007 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.

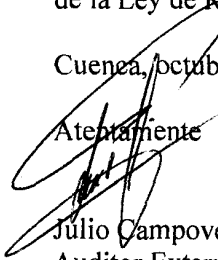
Por lo manifestado es mi opinión, que los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, de Patrimonio, y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

El suscrito no realizo la auditoria del año 2006, el Balance General que consta en el anexo que se adjunta por dicho año se ha considerado solamente para efectos comparativos.

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, octubre 21 del 2008

Ateptamente


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

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

ACTIVO			PASIVO		
	Notas	2007	2006		Notas 2007 2006
CORRIENTE			CORRIENTE		
Caja	3	5.091,79	1.570,10	Cuentas por Pagar	8 1.059.684,18 946.115,36
Bancos	3	984.716,35	320.531,87		
Cuentas por Cobrar	4	506.089,82	177.130,44		
Impuestos Anticipados	5	287.460,52	52.958,13		
				TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.059.684,18 946.115,36
				NO CORRIENTE	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.783.358,48	552.190,54	Documentos Largo Plazo	9 7.647.791,89 0,00
				Prestamos Bancarios	9 3.000.000,00 0,00
FIJO			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		
Costo	6A	11.361.624,84	1.222.683,37		10.647.791,89 0,00
(-) Depreciacion Acumulada	6B	-346.872,88	-99.965,74	TOTAL PASIVO	11.707.476,07 946.115,36
				PATRIMONIO	
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		11.014.751,96	1.122.717,63	Capital Social	12 15.000,00 400,00
ACTIVOS INTANGIBLES					
Costo	7	24.606,04	0,00	Reserva Legal	13 200,00 200,00
(-) Amortizacion Acumulada		0,00	0,00	Reserva Estatutaria	100.452,79 80.158,66
		24.606,04	0,00	Reserva Voluntaria	27.003,73 27.003,73
				Aportes Futura Capitalizacion	400,00 400,00
				Capital Adicional	14 92.400,31 92.400,31
				Resultado Ejercicios Anteriores	507.935,98 325.288,85
				Resultado del Ejercicio	371.847,60 202.941,26
				TOTAL DEL PATRIMONIO	1.115.240,41 728.792,81
TOTAL DEL ACTIVO		12.822.716,48	1.674.908,17	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12.822.716,48 1.674.908,17

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 2007
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

			<u>NOTAS</u>
	VENTAS	3.170.290,38	10
(-)	GASTOS OPERACIONALES	<u>2.559.030,40</u>	11
	UTILIDAD OPERACIONAL	611.259,98	
	OTROS INGRESOS Y EGRESOS	<u>27.969,63</u>	
(+)	Otros Ingresos	4.881,98	
(-)	Gastos Financieros	32.851,61	11
	UTILIDAD LIQUIDA	<u>583.290,35</u>	
(-)	PROVISIONES	<u>211.442,75</u>	
	15% Participacion Empleados	87.493,55	
	25% Impuesto Renta	123.949,20	
	UTILIDAD NETA	<u>371.847,60</u>	

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 2006 Y 2007
(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 31/06	400,00	200,00	80.158,66	27.003,73	400,00	92.400,31	325.288,85	202.941,26	728.792,81
Transferencia Utilidad año 2006			20.294,13				182.647,13	-202.941,26	0,00
Aumento de Capital	14.600,00								14.600,00
Resultados Ejercicio 2007								371.847,60	371.847,60
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/07	15.000,00	200,00	100.452,79	27.003,73	400,00	92.400,31	507.935,98	371.847,60	1.115.240,41

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 2007
(Valores Expresados en dolares de E.E.U.U. De N.A.)

	<u>2007</u>
AUMENTOS CAJA Y EQUIVALENTES	
Utilidades del Ejercicio	371.847,60
Depreciaciones	246.907,14
Incremento Pasivo Largo Plazo	10.647.791,89
Aumento Capital Social	14.600,00
Incremento de Cuentas por Pagar	113.568,82
Suman:	<u>11.394.715,45</u>
DISMINUCION DE CAJA Y EQUIVALENTES	
Incremento de Activos Fijos	10.163.547,51
Incremento de Cuentas por Cobrar	328.959,38
Incremento de Impuestos Anticipados	234.502,39
Suman:	<u>10.727.009,28</u>
Disminuciones en Caja - Bancos	667.706,17
Saldo al inicio del año	322.101,97
Saldo al finalizar el año	<u>989.808,14</u>

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 2007

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 2007 los diferentes rubros del balance general demuestran 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 2007, los mismos que han sido depositados en los primeros días del mes de enero del año 2008.

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.

CAJAS			
Caja		5.091,79	
Suman:		5.091,79	
BANCOS			
Pichincha		912.941,42	
Guayaquil		23.355,31	
Northern Trust Bank Of Florida		48.419,62	
Suman:		984.716,35	
Total Disponible Caja Bancos		989.808,14	

4.- CUENTAS POR COBRAR

Cientes	296.766,05
Otras cuentas por cobrar	209.323,77
Suman:	506.089,82

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 2007.

4 A.- Clientes

El movimiento de la Cartera en el año 2007 es el siguiente:

Saldo Inicial	2.342,19
Facturacion del año	3.170.290,38
Cartera por Recuperar	3.172.632,57
Recaudacion del año	2.875.866,52
Saldo Cartera a Dcbre 31/07	296.766,05

La Empresa no ha procedido a realizar provisión para cuentas incobrables, en vista de que la cartera entra dentro de los parámetros normales de cobranza, y por ende no justificando la provisión mencionada.

4 B.- Otras cuentas por Cobrar:

Este rubro son valores que engloban cuentas tales como Préstamos a Personal US \$ 6.560.40, Préstamos a Accionistas US \$ 14.308.00, Anticipos a Proveedores U S \$ 33.036.76, cuentas por Cobrar a Compañías del Grupo U S \$ 150.642.00, y, otras cuentas US \$ 269.87.

5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde a las Retenciones en la Fuente realizadas por los Clientes en el año 2007, valor que es aplicado como impuesto a la Renta Anticipado en la declaración del Impuesto correspondiente US \$ 71.013.37, y, el Crédito Tributario del Impuesto al Valor Agregado a diciembre 31 del 2007 por U S \$ 216.447.15.

6.- ACTIVOS FIJOS

	SALDOS DCBRE 31/06	SALDOS DCBRE 31/07	INCREMENTO Y/O DISMINUC
a.- Al Costo y Revalorizado			
Terrenos	700.690,66	2.175.070,01	1.474.379,35
Construcciones en Proceso	380.079,58	2.628.609,36	2.248.529,78
Edificios	141.913,13	6.441.712,31	6.299.799,18
Maquinaria y Equipo		90.356,09	90.356,09
Equipo de Oficina		1.518,85	1.518,85
Vehículos		20.794,64	20.794,64
Muebles y Enseres		3.563,58	3.563,58
Suman:	1.222.683,37	11.361.624,84	10.138.941,47
b.- Depreciación Acumulada			
Edificios	99.965,74	340.959,58	240.993,84
Maquinaria y Equipo		3.397,14	3.397,14
Equipo de Oficina		111,61	111,61
Vehículos		2.079,46	2.079,46
Muebles y Enseres		325,09	325,09
Suman:	99.965,74	346.872,88	246.907,14

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

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

7.- ACTIVOS INTANGIBLES

La Empresa mantiene un activo intangible por gasto de constitución por el valor de US \$ 24.606.04 el mismo que no ha sido amortizado.

B.- PASIVOS

8.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro esta constituido así:

Proveedores	580.245,99
IESS Por Pagar	1.327,57
Sueldos por Pagar	20.073,76
Provision Beneficios Sociales	241.184,52
Impuestos por Pagar	176.637,61
Otras Cuentas por Pagar	40.214,73
Suman:	1.059.684,18

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

8 B.- IESS Por Pagar.- provisión de las planillas pendientes de pago por el mes de diciembre del año 2007.

8 C.- Sueldos por Pagar.- Provisión de los sueldos pendientes de pago por el mes de diciembre del año 2007.

8D.- Provisión de Beneficios Sociales.- provisiones para el pago de los beneficios sociales al personal, se descompone de la siguiente manera:

Decimo Tercer Sueldo	597,54
Decimo Cuarto Sueldo	666,64
Vacaciones	1.958,50
Fondo de Reserva	3.585,29
15% Participacion Empleados	234.376,55
	<u>241.184,52</u>

8E.- Los Impuestos por Pagar se desglosan de la siguiente manera:

Impuesto Renta Retenido Fuente	12.808,87
Iva Retenido en la Fuente	39.879,54
Impuesto Renta por Pagar	123.949,20
Suman:	<u>176.637,61</u>

- Los Rubros Impuesto al Valor Agregado, Impuesto al Valor Agregado Retenido en la Fuente, Impuesto a la Renta Retenido en la Fuente, sus valores son liquidados en enero del 2008.
- Impuesto Renta por Pagar: provisión realizada para el pago del impuesto a la renta Empresa, por el ejercicio fiscal del año 2007.

9.- 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 \$ 7.647.791.89, y, por Préstamos bancarios, según el siguiente detalle:

BANCO	FECHA	NRO.REG	TASA	PLAZO	CAPITAL
	CONCESION	BCO.CENT	INTERES	MESES	
Northern Trust N.A.	12/07/2007	307179	5,35%	60	1.000.000,00
Northern Trust N.A.	16/10/2007	307292	5,35%	60	1.000.000,00
Northern Trust N.A.	19/12/2007	308008	5,35	60	1.000.000,00
					<u>3.000.000,00</u>

C.- PÉRDIDAS Y GANANCIAS

10.- INGRESOS

La Empresa durante el año 2007 ha realizado ventas gravadas, así como ventas con tarifa 0% según el siguiente detalle

DESCRIPCION	VALOR
Ventas Gravadas	2.707.935,28
Ventas Tarifa 0%	462.355,10
	<u>3.170.290,38</u>

11.- GASTOS OPERACIONALES

Los Gastos Operacionales en los que ha incurrido la Empresa en el ejercicio económico 2007, de acuerdo a su importancia son los siguientes:

RUBROS	VALOR		
Servicios Basicos	596.027,08		
Mantenimiento y Reparaciones	474.295,55		
Impuestos y Contribuciones	267.982,89		
Depreciaciones de Activos Fijos	246.907,14		
Seguridad y Vigilancia	212.153,82		
Promocion y Publicidad	176.629,68		
Sueldos y Beneficios Sociales	188.728,31		
Gastos de Instalaciones	64.285,71		
Art. Limpieza y Recol de Basura	63.019,82		
Honorarios y Servicios Prestados	40.533,12		
Seguros	32.345,66		
Intereses Pagados	32.851,61		
	196.121,62		
TOTAL	2.591.882,01		

12.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 del 2007 está constituido por 15.000 participaciones de U.S.\$ 1.00 cada una, equivalente a US \$ 15.000,00.

Con fecha 23 de agosto del año 2007, en la notario segunda del Cantón Cuenca del Dr. Rubén Vintimilla Bravo se hace un incremento del Capital a Quince mil Dólares de los EE.UU., y también se realiza el cambio de domicilio de la Ciudad de Cuenca a la Ciudad de Guayaquil, esta escritura se inscribe en el Registro Mercantil en el Cantón Guayaquil bajo el Nro. 22.503 el primero de noviembre del año 2007.

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%

13.- 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.

14.- 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.

15.- 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.

Esta valoración no esta sujeta a depreciación de conformidad con lo que dispone el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno.

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.



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