



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

MEMORANDO No. SC. ICI. DAI. Q. 11. 025

PARA : Dr. Marcelo Muriel
JEFE DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO ✓

DE : ING. GILDA BAUTISTA CEDEÑO
DIRECTORA DE AUDITORÍA E INTERVENCIÓN

ASUNTO : ENVÍO DE INFORMES DE AUDITORÍA EXTERNA

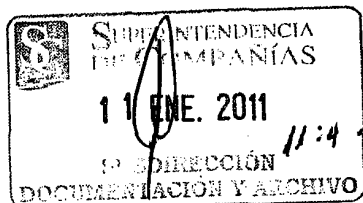
FECHA : ENERO, 10 DE 2011

Una vez que los informes de auditoría externa, del ejercicio económico 2009, de las compañías FÁBRICA DE ALIMENTOS S.A. FALIMENSA, GALAPAGOS FLORES GALAFLORES S.A., FERMAGRI S.A., MISHAN SERVICES S.A., MISSIONPETROLEUM S.A., COMERCIAL, MEGAGLASS CIA. LTDA., INMOBILIARIA ALTO OCCIDENTE CIA. LTDA., e INGUEZA ROSES CIA. LTDA., emitidos por la auditora externa, economista Silvia López Merino, han sido modificados para adecuarlos a los principios y procedimientos establecidos en las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA's), adjunto los referidos informes, a fin de que sean considerados como sustitutivos a los inicialmente presentados en esta Institución.

Atentamente,

GILDA BAUTISTA CEDEÑO

Adj. lo indicado
GBC/WF



Quilasa Aurora Casa 1455

CPA. Dra. Silvia López Merino
Contabilidad
Auditoría
Asesoramiento Fiscal

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

54473

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ALTO OCCIDENTE S.A.

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

INMOBILIARIA ALTO OCCIDENTE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

- Informe de los auditores independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Notas a los estados financieros

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**

Informe sobre los Estados Financieros:

He examinado los estados financieros de INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA. al 31 de Diciembre de 2009 y de 2008 que se acompañan y que comprenden: El balance general y los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo, por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros:

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de dichos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno que es pertinente a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que éstos no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y de las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, en base de procedimientos de auditoría, que fueron efectuados de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAAS), las mismas que requieren el cumplimiento de requisitos éticos, y la planificación y ejecución de esos procedimientos para lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de distorsiones importantes.

Una auditoría también comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los saldos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Dichos procedimientos dependen del juicio del Auditor, e incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros puedan contener distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar la evaluación del riesgo, el Auditor toma en consideración el Control Interno de la Compañía que es relevante para la preparación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en la circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad observados son apropiados y de que las estimaciones contables se ajustan a los principios de equidad y razonabilidad, así como también incluye la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

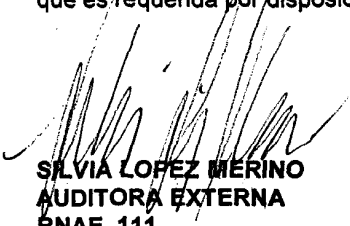
Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada y proporciona una base suficiente para expresar mi opinión.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

Opinión:

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2009 y de 2008, los resultados de sus operaciones y el flujo de sus fondos en efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con Regulaciones Vigentes.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2009, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.



SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

Quito, Mayo del 2010

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Cuentas	Nota	SALDOS	
		31-dic-08	31-dic-09
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja-Bancos	1	361,792.39	125,275.06
Inversiones Temporales	2	0.00	254,192.71
Cuentas por Cobrar	3	850,444.04	1,037,070.70
Impuestos Anticipados	4	53,817.14	28,876.41
Construcciones en Proceso	5	2,837,376.58	4,219,161.30
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4,103,430.15	5,664,576.18
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	6	1,106,121.13	221,850.43
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,106,121.13	221,850.43
TOTAL ACTIVOS		5,209,551.28	5,886,426.61
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias	7	1,743,469.53	670,000.00
Cuentas Por Pagar	8	97,579.23	102,864.11
Retenciones y Descuentos	9	2,168.61	2,029.75
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,843,217.37	774,893.86
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones y Cuentas a L/P	10	534,516.62	2,867,826.49
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		534,516.62	2,867,826.49
TOTAL PASIVO		2,377,733.99	3,642,720.35
PATRIMONIO			
Capital Social	11	400.00	400.00
Reserva Legal	11	125.65	125.65
Reserva de Capital	11	30,604.33	30,604.33
Reservas Por Valuaciones	11	2,532,333.00	1,987,872.30
Resultados de Ejercicios Anteriores	11	210,864.80	214,537.17
Resultado del Ejercicio	11	57,489.51	10,166.81
TOTAL PATRIMONIO		2,831,817.29	2,243,706.26
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,209,551.28	5,886,426.61

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
BALANCE DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

Cuentas	Notas	SALDOS	
		31-dic-08	31-dic-09
INGRESOS			
Ventas Inmuebles	12	949,717.28	86,350.00
TOTAL INGRESOS		949,717.28	86,350.00
COSTOS			
Costo y gastos	13	892,227.77	76,183.19
TOTAL COSTO		892,227.77	76,183.19
UTILIDAD DEL EJERCICIO		57,489.51	10,166.81

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados
Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA SUPERAVIT	RESULTADOS ANTERIORES	RESERVA VALUACION	UTILIDADES 2,009	TOTAL
SALDO INICIAL 1-01-08	400.00	125.65	30,604.33	210,864.80	2,532,333.00	57,489.51	2,831,817.29
Ajuste Reserva Valuación					-544,460.70		-544,460.70
Prov. Impuesto a la Renta						-14,372.38	-14,372.38
Trans. A Utilidades Acumuladas				3,672.37		-3,672.37	0.00
U. descont anti. Impuesto Renta						-39,444.76	-39,444.76
Resultado del Ejercicio						10,166.81	10,166.81
SALDO AL 31/12/09	400.00	125.65	30,604.33	214,537.17	1,987,872.30	10,166.81	2,243,706.26

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Descripción del Negocio

La Empresa se denomina **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, es una empresa creada con el objeto de ejecutar : planificación, promoción, venta, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar hipotecar, gravar, subdividir; la administración de bienes propios o de terceros; los servicios de decoración, reproducción de planos y documentos: importación, exportación, distribución y comercialización de materiales para la construcción y planificación: prestar los servicios de administración comercial, asesoría en el manejo y dirección de empresas, y desarrollo de sistemas de computación.

Constitución:

La Empresa fue constituida el 30 de junio de 1997, con el Notario Dr. Alfonso Freire Zapata, en la Notaría Décimo Cuarta del Cantón Quito e inscrito en el Registro Mercantil mediante No. 2146 del 29 de agosto del 1997.

Con fecha 4 de enero del 2001 la empresa realiza el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía ante el Dr. Alfonso Freire Zapata, Notaría Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 4567 del 09 de noviembre del 2001.

Operaciones

La Empresa desde su creación, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas dadas en el ejercicio 2009. Actualmente la empresa se encuentra construyendo el Edificio TORRE NORTE.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

a. Base de presentación de los estados financieros

La compañía registra sus transacciones a los precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas que ocurrieron las transacciones y bajo la norma de lo devengado, persiguiendo la presentación de sus estados contables de acuerdo a las normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y con las regulaciones pertinentes contenidas en la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento, y en la Ley de Compañías y sus regulaciones. El ejercicio económico comprende de enero a diciembre de cada año.

Cuentas por cobrar

La empresa registra en esta cuenta los saldos por cobrar por ventas diferidas y Anticipo a Proveedores.

Provisión Cuentas Incobrables

La empresa no acostumbra a realizar la provisión sobre el saldo insoluto de cuentas por cobrar el 1% autorizado como gasto deducible por la Administración Tributaria.

Inventarios

En esta cuenta la empresa maneja la cuenta CONSTRUCCIONES TERMINADAS y CONSTRUCCIONES EN CURSO por proyectos que están en ejecución y son el EDIFICIO TORRE NORTE. Los inventarios están valorados al costo de adquisición para egresos utiliza el mismo costo de adquisición, cuya valoración final de los inventarios no excede al valor de mercado. En esta cuenta se registra los costos por cada uno de los proyectos en curso que la empresa por su naturaleza tiene contratados, una vez finalizada la obra descarga los inventarios y pasa a la cuenta de Resultados.

Activos Fijos, PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Las inversiones en activo fijo se registran al costo de adquisición. Existe un listado de cada uno de los Activos donde se registra el costo dolarizado aplicando LA NEC 17 la misma que se lleva en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada de ejercicios anteriores.

El activo fijo que tiene la empresa es el Terreno.

Emisión de Balances

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado llamado DESICION, es un paquete que permite la emisión de balances mensuales semestrales o anuales, los estados financieros que emite son: BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS, Y BALANCE DE COMPROBACION.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

Aspecto Tributario

Por el ejercicio 2009, la empresa ha presentado sus declaraciones de impuesto a la renta al SRI y declaraciones a la Superintendencia de Compañías, la empresa no ha tenido hasta esa fecha revisión fiscal alguna.

La empresa en el ejercicio 2009, ha cumplido con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias.

Variación Monetaria.

La Empresa al 31 de diciembre del 2009, no registra variación monetaria alguna.

Cargos Diferidos

La empresa al 31 de diciembre del 2009 no registra cargos diferidos.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar de la compañía de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley que para el año 2009 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

Ingresos, Costos:

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos, en el año 2009 se liquidó el Proyecto Las Lomas transfiriendo saldos a ingresos y costos.

Ingresos y Egresos:

Los ingresos y egresos se registran cuando se han devengado cada uno de ellos.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Responsabilidad de la Administración

La empresa tiene para la administración al gerente general. Esta siempre pendiente de los temas financieros y contables de la empresa.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

Organización de la empresa.

La empresa no tiene un organigrama escrito donde se muestran niveles de jerarquía y de responsabilidad, la gerencia general es la encargada de emitir disposiciones, el organigrama estructural debe ser readecuado a las necesidades empresariales, sin embargo todo el personal conoce el órgano regular y jerárquico al que deben remitirse en lo laboral, financiero, contable y administrativo.

Entorno Económico

A partir del ejercicio 2000, luego del proceso de dolarización en la que entró el sistema monetario del Ecuador, la contabilidad de registra en dólares, el objetivo de este proceso fue el de restablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precios al Consumidor han seguido manteniendo variaciones que han generado efectos de incremento de precios en importes considerables.

Propiedad Intelectual

La empresa no registra propiedad intelectual alguna.

Precios de transferencia

La empresa no tiene relacionados del exterior.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

2. PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ANALIZADAS:

Auditoría externa durante el examen realizado, tomó como muestra, las siguientes partidas contables las mismas que han sido analizadas y se presentan a continuación.

Efectivo y Equivalencias en efectivo

1. EFECTIVO CAJA BANCOS

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
FONDO ROTATIVO		
Hernán Camilo Ponce Castillo	100,00	100,00
Total Fondo Rotativo	100,00	100,00
BANCOS		
Banco del Pichincha 3048587204	235.923,81	59.610,50
Banco Produbanco 02005097645	467,44	53.407,20
Banco Pacífico 04341422	88.201,90	11.347,30
Mutualista Pichincha CTA 52292464	707,35	709,38
Mutualista Pichincha CTA 20664189	36.391,89	100,68
Total Bancos	361.692,39	125.175,06
TOTAL CAJA BANCOS	361.792,39	125.275,06

1.1 La Empresa utiliza un Fondo de Caja Chica para gastos emergentes.

1.2 La empresa tiene para su manejo cuentas nacionales en dólares depositados en Bancos de: Pichincha, Produbanco, Pacifico y en Mutualista Pichincha y realiza conciliaciones en forma periódica de acuerdo a como recibe los estados de cuenta.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

2. INVERSIONES

La Empresa tiene una inversión en el Banco Internacional y su detalle a diciembre del 2009 es como sigue:

No. Operación	Banco	Fecha		% Interés	Valor	Intereses	Total
		Inicio	Vento				
147905	Internacional	17/09/2009	18/03/2010	5,83%	250.000,00	4.192,71	254.192,71
					250.000,00	4.192,71	254.192,71

3. CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
Cuentas por Cobrar Clientes	802.084,07	643.119,56
Total Cuentas Por Cobrar Clientes	802.084,07	643.119,56
ANTICIPOS		
Anticipo Proveedores TS	0,00	811,60
Anticipo Proveedores PU	0,00	341.139,54
Ribadenera F. S.	31.598,94	52.000,00
Anticipo impuesto renta	0,00	28.828,08
Retencion en la fuente	16.761,03	48,33
Total Anticipos	48.359,97	422.827,55
TOTAL CTAS POR COBRAR CLIENTES	850.444,04	1.065.947,11

3.1 En la cuenta Clientes por Cobrar se registra los valores pendientes de cobro de las ventas diferidas de las casas y parqueaderos de años anteriores, se han ido liquidando las cuentas a medida que se han entregado bienes inmuebles.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

3.2 En la cuenta Anticipos Proveedores se registran valores entregados por anticipado por compra de materiales y trabajos de construcción, por el valor de USD 341.139.54, mismos que serán liquidados cuando se reciban las facturas respectivas, según el anexo respectivo.

3.3 La Empresa tiene un préstamo por cobrar de USD 52.000.00 a su relacionada Ribadeneira F.S.

3.4 La Compañía a cancelado USD 28.828.08 como anticipo de Impuesto a la Renta del año 2009.

4. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
CONSTRUCCIONES TERMINADAS	76.183,19	0,00
ETAPA 1 Y 2	11.709,91	28.553,39
ETAPA PU	7.714,46	28.438,85
ETAPA 3	10.594,09	7.136,71
ETAPA 4	932,45	1.921,56
ETAPA 5	666,40	1.388,01
ETAPA 6	3.081,85	5.671,18
ETAPA 7	10.756,97	12.550,49
ETAPA URBANIZACION	34.148,43	0,00
ETAPA CASA MODELO	18.689,08	0,00
OTROS DE RECLASIFICACION	218.656,74	240.972,97
ETAPA EDIFICIOS	16.480,12	16.480,12
ETAPA 8	3.215,18	6.762,58
DEPARTAMENTO MODELO	21.120,30	26.532,97
LOTE 2	5.254,89	5.264,89
EDIFICIO TORRE SUR	2.049.051,36	2.474.885,23
PUSUQUI	349.121,16	349.598,52
EDIFICIO TORRE NORTE	0,00	1.013.003,83
TOTAL OBRAS EN PROCESO	2.837.376,58	4.219.161,30

En esta cuenta se registra los costos de adquisición por proyectos en curso que la Empresa por su naturaleza tiene contratados y que están en ejecución, la valoración final no excede al valor de mercado.

4.1 La empresa en el año 2009 liquidó la última Casa Proyecto Las Lomas,

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

4.2 La empresa está en proceso de construcción el Edificio TORRE SUR y TORRE NORTE Ubicado en Cotocollao en la Av. Real Audiencia,

5. ACTIVOS FIJOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	MOV 2009		SALDO
	31-Dic-08	VALUACION	TRANSF	31/12/2009
Terrenos	766.311,13		544.460,70	221.850,43
Terreno Torre Norte	339.810,00		339.810,00	
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.106.121,13	0,00	884.270,70	221.850,43

El terreno de Torre Norte fue transferido al Costo de Construcción por USD 339.810.00.

En el rubro terrenos se dio de baja la valuación del terreno por USD 544.460.70 siendo su contrapartida la cuenta Patrimonial de Valuación Activos, esto se debe que contablemente no se consideró al liquidar el proyecto el total del terreno valuado, por tanto se reversó la valuación existente, en lugar de enviarlo a la cuenta de resultados por ser un proyecto ya liquidado.

6. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

No.	CAPITAL	FECHA		No. OPERAC	TASA	PROV. INTERE S	CAPITAL 31/12/2009
		INICIAL	VCTO.				
1	Bank & Trust (Bahamas) Ltd	26/08/2009	22/02/2010	670553-1	3,25 %	7.681,74	670.000,00
						7.681,74	670.000,00

6.2 La empresa al 31 de diciembre del 2009 tiene una Obligación financiera cuyo Préstamo se hizo la respectiva inscripción en el Banco Central

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

7. CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
Cuentas por pagar		
Proveedores Nacionales	691,35	81,79
Total Cuentas Por Pagar	691,35	81,79
Cuentas por pagar socios		
Ing. José Ribadeneira Ra	30.000,00	30.000,00
Ing. José Ribadeneira TS	66.887,88	66.887,88
Ing Jose Ribadeneira TS	0,00	5.894,44
TOTAL CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	96.887,88	102.782,32
TOTAL PROVEEDORES NACIONALES	97.579,23	102.864,11

7.1 En Proveedores Nacionales el saldo corresponde a obligaciones adquiridas por la empresa y deben ser cancelados en el 2010.

7.2 En cuentas por Pagar Socios, se registran las obligaciones pendientes de pago por préstamos efectuados por Socios.

8. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo que presenta este rubro es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
Retención Impuestos		
Impuestos Por Pagar	2.168,61	2.029,75
TOTAL IMPUESTO POR PAGAR	2.168,61	2.029,75

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

8.1 Corresponde a los valores que como agente de retención está obligada a efectuar en sus pagos a proveedores y terceros, se pagan en el mes siguiente:

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta es el siguiente

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
OTRAS OBLIGACIONES A L/P		
Ing. José Ribadeneira (Terreno)	9.321,23	9.321,23
Total Otras Obligaciones a L/P	9.321,23	9.321,23
ANTICIPO CLIENTES		
Ventas TS y Casas	0,00	2.657.282,26
Ventas TN	0,00	184.819,29
Anticipo Clientes Ventas	524.285,77	
Total Anticipo Clientes	524.285,77	2.842.101,55
Ingresos por interese ganados	0,00	8.500,21
Ingresos multas	909,62	7.903,50
Total ingresos	909,62	16.403,71
TOTAL OBLIGACIONES L/P	534.516,62	2.867.826,49

9.1 La cuenta Otras Obligaciones por Pagar corresponde al valor que se debe cancelar al Ing. José Ribadeneira, préstamo otorgado para la compra de terreno.

9.2 La empresa registra los abonos por la venta de bienes inmuebles de casas y departamentos, de acuerdo a las promesas de compra venta, mismas que se liquidarán una vez concluido el proyecto de construcción, determinando así el resultado del ejercicio.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

10. PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

**INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
SUMARIA DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

CODIGO	CUENTA	SALDO	
		31/12/2008	31/12/2009
3.1.1.	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO		
3.1.1.01	Capital Pagado: José RIBADENEIRA	0.00	398.00
3.1.1.02	Capital Pagado: Pablo RIBADENEIRA	5.00	0.00
3.1.1.03	Capital Pagado: Javier Pallares	5.00	0.00
3.1.1.04	Urbanaces S.A.	390.00	0.00
3.1.1.06	RIBADENEIRA F. S. Cía. Ltda.	0.00	2.00
	Total Capital Suscrito y Pagado	400.00	400.00
3.3.1	RESERVA DE RESULTADOS		
3.3.1.01	Reserva Legal	125.65	125.65
	Total Reserva Resultados	125.65	125.65
3.3.2	RESERVA DE SUPERAVIT		
3.3.2.01	Reserva de Capital	30,604.33	30,604.33
	Total Reserva de Superávit	30,604.33	30,604.33
3.3.3.	RESERVA POR VALUACIONES		
3.3.3.01	Reserva Valuación	2,532,333.00	1,987,872.30
	Total Reserva Valuación	2,532,333.00	1,987,872.30
3.5.1	UTILIDADES ACUMULADAS		
3.5.1.01	Utilidades Ejercicio año 2000	210,864.80	214,537.17
	Utilidad del Ejercicio	57489.51	10166.81
	Total Utilidades Acumuladas	268,354.31	224,703.98
	TOTAL PATRIMONIO	2,831,817.29	2,243,706.26

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

9.1 A continuación presentamos el cuadro que conforma la estructura del capital suscrito y Pagado de la empresa Inmobiliaria ALTOCCIDENTE CIA. LTDA correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009.

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

Las participaciones son de USD1.00 cada una, según escritura.

SOCIOS	VALOR PARTICIPA.	Nº. PARTICIPA.	% PARTICIPACION
José RIBADENEIRA	398,00	398.00	99,50%
RIBADENEIRA F.S. Cía. Ltda.	2.00	2.00	0,50%
	400,00	400.00	100,00%

10.2 La empresa fue constituida el 30 de junio de 1997, con el Notario Dr. Alfonso Freire Zapata, en la Notaria Décimo Cuarto del Cantón Quito.

10.3 La empresa con fecha 23 de diciembre del 2008 se registro la transferencia de participaciones a José Ribadeneira de la compañía URBANACCES S.A, con el Notario Dr. Remigio Poveda Vargas, en la Notaria Décimo Séptima del Cantón Quito, luego se realiza la transferencia nuevamente al ingeniero RIBADENEIRA la misma se registro en la Superintendencia de Compañías el 09 de enero del 2009.

11. INGRESOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
VENTAS INMUEBLES		
Ventas Casas las Lomas	949.178,48	86.350,00
Ingreso Por Reparación Terceros	538,80	0,00
TOTAL INGRESOS	949.717,28	86.350,00

11.1 El ingreso básicamente está dado por la última casa del Proyecto Las Lomas, las mismas que estaban diferidas hasta la culminación del proyecto para lo cual la empresa entrega Contrato de Promesa de Compra-venta.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009

12. COSTOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-08	31-Dic-09
COSTOS DE VENTAS		
Costo de Construcción Ventas	892.227,77	76.183,19
TOTAL COSTOS	892.227,77	76.183,19

13. CONTINGENCIAS

A.- Situación Tributaria

El Fisco Ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión de la declaración del Impuesto a la Renta de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Las obligaciones que se produzcan de acuerdo con los resultados obtenidos, deberán ser absorbidas por las utilidades acumuladas de la Compañía.

La empresa en el ejercicio 2009, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias.

APLICACIÓN NIIF:

ANTECEDENTES Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 emitida por el Señor Superintendente de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 348 de lunes 4 de septiembre del 2006, normó lo siguiente, la contabilidad se llevará:

Artículo 1. Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Artículo 2. Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, emitida con fecha Quito, el 20 de noviembre del 2008, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, de acuerdo al siguiente cronograma.

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Artículo Segundo.- Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

-Un plan de capacitación.

-El respectivo plan de implementación.

-La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;

b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2009**

c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Artículo Tercero.- La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Artículo Cuarto.- Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Artículo Quinto.- Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Artículo Sexto.- Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero de esta resolución, respectivamente.

De acuerdo a la disposición segunda a la empresa le toca aplicar NIIFS, en el año 2012 y su período de transición es en el ejercicio 2011, por lo cual debe establecer la respectiva planificación arriba indicada.