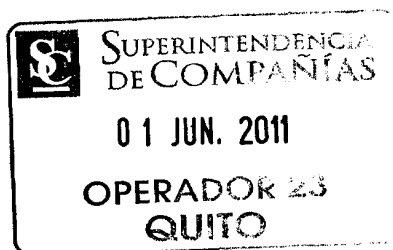


INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

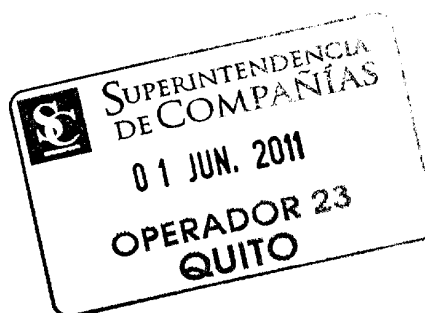
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE

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

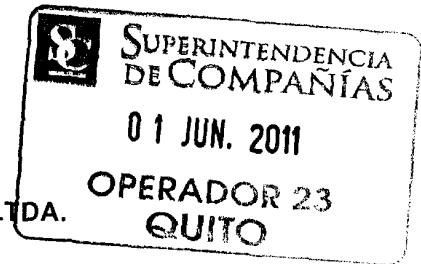


**Abreviaturas Usadas:**

|        |   |                                                  |
|--------|---|--------------------------------------------------|
| USD \$ | - | Dólares de los Estados Unidos de América         |
| NEC    | - | Normas Ecuatorianas de Contabilidad              |
| NIC    | - | Normas Internacionales de Contabilidad           |
| INEC   | - | Instituto Nacional de Estadística y Censo        |
| NIIF   | - | Normas Internacionales de Información Financiera |

**Compañía / Empresa**                      **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010



**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

La Compañía **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**

**Informe sobre los Estados Financieros:**

He examinado los estados financieros de La Compañía **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2010 y de 2009 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 NEAAS, 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.

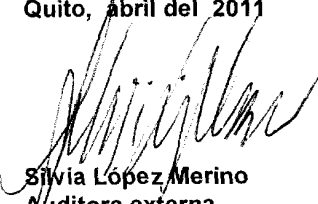
En mi opinión, los estados financieros que se mencionan en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Compañía **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA** al 31 de Diciembre de 2010 y de 2009, el estado de situación, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y el flujo de sus

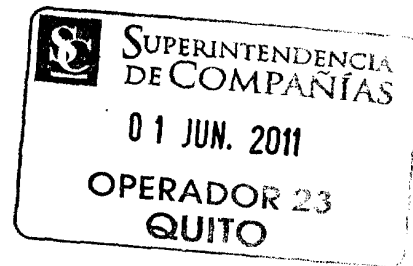
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

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 La **Compañía INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2010, que es requerida por disposiciones legales vigentes, se presenta por separado.

Quito, abril del 2011

  
Silvia López Merino  
Auditora externa  
Reg. 111



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**1 - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS 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 2010. Actualmente la empresa se encuentra construyendo el Edificio TORRE NORTE, y un conjunto de casas llamado LAS CUCARDAS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

**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 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, Y LAS CUCARDAS 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. El activo fijo que tiene la empresa son Terrenos.

**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.

**Aspecto Tributario**

Por el ejercicio 2010, 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.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010**

La empresa en el ejercicio 2010, 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.

**Cargos Diferidos**

La empresa al 31 de diciembre del 2010 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 2010 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

**Ingresos, Costos:**

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos, en el año 2010 se liquidó el Proyecto Torre Sur 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.

**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

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010**

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 - 2010

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

| CUENTAS                          | Nota | SALDOS              |                     |
|----------------------------------|------|---------------------|---------------------|
|                                  |      | 31-dic-09           | 31-dic-10           |
| <b>ACTIVOS</b>                   |      |                     |                     |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>          |      |                     |                     |
| Caja-Bancos                      | 1    | 125.275,06          | 1.025.218,41        |
| Inversiones Temporales           | 2    | 254.192,71          |                     |
| Cuentas por Cobrar               | 3    | 1.037.070,70        | 586.498,32          |
| Impuestos Anticipados            | 4    | 28.876,41           | 92.160,84           |
| Construcciones en Proceso        | 5    | 4.219.161,30        | 2.482.760,85        |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>    |      | <b>5.664.576,18</b> | <b>4.186.638,42</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>       |      |                     |                     |
| Activos Fijos                    | 6    | 221.850,43          | 541.850,43          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b> |      | <b>221.850,43</b>   | <b>541.850,43</b>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>             |      | <b>5.886.426,61</b> | <b>4.728.488,85</b> |
| <b>PASIVOS</b>                   |      |                     |                     |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>          |      |                     |                     |
| Obligaciones Bancarias           | 7    | 670.000,00          | 678.402,92          |
| Proveedores Nacionales           | 8    | 81,79               | 56.395,54           |
| Cuentas Por Pagar Socios         | 9    | 102.782,32          | 316.782,32          |
| Retenciones y Descuentos         |      | 2.029,75            | 9.897,90            |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>    |      | <b>774.893,86</b>   | <b>1.061.478,68</b> |
| <b>PASIVO LARGO PLAZO</b>        |      |                     |                     |
| Obligaciones y Cuentas a L/P     | 10   | 2.867.826,49        | 1.188.852,95        |
| <b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>  |      | <b>2.867.826,49</b> | <b>1.188.852,95</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>              |      | <b>3.642.720,35</b> | <b>2.250.331,63</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                | 11   |                     |                     |
| Capital Social                   |      | 400,00              | 400,00              |
| Reserva Legal                    |      | 125,65              | 125,65              |
| Reserva de Capital               |      | 30.604,33           | 30.604,33           |
| Reservas Por Valuaciones         |      | 1.987.872,30        | 1.987.872,30        |
| Utilidades Acumuladas            |      | 214.537,17          | 56.107,25           |
| Resultado del Ejercicio          |      | 10.166,81           | 403.047,69          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>          |      | <b>2.243.706,26</b> | <b>2.478.157,22</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |      | <b>5.886.426,61</b> | <b>4.728.488,85</b> |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.  
BALANCE DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

| Cuentas                        | Notas | Saldos    |              |
|--------------------------------|-------|-----------|--------------|
|                                |       | 31-dic-09 | 31-dic-10    |
| <b>INGRESOS</b>                |       |           |              |
| Ventas Inmuebles               | 12    | 86.350,00 | 3.206.777,24 |
| Ingresos por intereses ganados |       |           | 14.633,36    |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>          |       | 86.350,00 | 3.221.410,60 |
| <b>COSTOS</b>                  |       |           |              |
| Costo de Ventas                | 13    | 76.183,19 | 2.818.362,91 |
| <b>TOTAL COSTO</b>             |       | 76.183,19 | 2.818.362,91 |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>  |       | 10.166,81 | 403.047,69   |

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010**

**INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.  
EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

| DETALLE                             | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | RESERVA DE CAPITAL | RESERVA DE VALUACION | RESULTADOS ANTERIORES | RESULTADO O EJERCICIO |
|-------------------------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| SALDO INICIAL 1-01-10               | 400,00         | 125,65        | 30.604,33          | 1.987.872,30         | 214.537,17            | 10.166,81             |
| Prov. Impuesto a la Renta           |                |               |                    |                      |                       | -2.541,70             |
| Trans. A Utilidades Acumuladas      |                |               |                    |                      | 7.625,11              | -7.625,11             |
| Distribucion de Utilidades a Socios |                |               |                    |                      | -166.055,03           |                       |
| Resultado del Ejercicio             |                |               |                    |                      |                       | 403.047,69            |
| <b>SALDO AL 31/12/10</b>            | <b>400,00</b>  | <b>125,65</b> | <b>30.604,33</b>   | <b>1.987.872,30</b>  | <b>56.107,25</b>      | <b>403.047,69</b>     |

**Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

## 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-09         | 31-dic-10           |
| FONDO ROTATIVO                    |                   |                     |
| Hernán Camilo Ponce Castillo      | 100,00            | 100,00              |
| Total Fondo Rotativo              | 100,00            | 100,00              |
| BANCOS                            |                   |                     |
| Banco del Pichincha 3048587204    | 59.610,50         | 71.387,33           |
| Banco Produbanco 02005097645      | 53.407,20         | 307.167,74          |
| Banco Pacífico 04341422           | 11.347,30         | 2.629,54            |
| Mutualista Pichincha CTA 52292464 | 709,38            | 713,56              |
| Mutualista Pichincha CTA 20664189 | 100,68            | 100,68              |
| BANCO PICHINCHA PANAMA            |                   | 643.119,56          |
| Total Bancos                      | 125.175,06        | 1.025.118,41        |
| <b>TOTAL CAJA BANCOS</b>          | <b>125.275,06</b> | <b>1.025.218,41</b> |

Los rubros arriba indicados son partidas de libre disponibilidad de la Compañía, y con reposición de fondos de acuerdo a sus necesidades según se suceden los gastos.

La empresa para su manejo utiliza cinco cuentas corrientes en los siguientes bancos: Pichincha, Pacífico y Produbanco, los mismos que son utilizados para realizar pagos a proveedores, empleados y gastos concernientes al movimiento de la empresa. Mensualmente se realizan las respectivas conciliaciones bancarias

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

## 2. INVERSIONES

La Empresa mantuvo la inversión en el Banco Internacional que fue recuperada en marzo del 2010

| CUENTAS                         | SALDOS            |             |
|---------------------------------|-------------------|-------------|
|                                 | 31-dic-09         | 31-dic-10   |
| INVERSIONES TEMPORALES          |                   |             |
| INVERSIONES BANCO INTERNACIONAL | 254.192,71        |             |
| <b>TOTAL INVERSIONES</b>        | <b>254.192,71</b> | <b>0.00</b> |

## 3. CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado de la siguiente manera:

| CUENTAS                               | SALDOS              |                   |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                       | 31-dic-09           | 31-dic-10         |
| Cuentas POR COBRAR CLIENTES           |                     |                   |
| Cuentas por Cobrar Clientes           | 643.119,56          | 0,00              |
| Total Cuentas Por Cobrar Clientes     | 643.119,56          | 0,00              |
| ANTICIPOS                             |                     |                   |
| Anticipo SRI                          |                     | 13.227,75         |
| Anticipo Varios Proveedores           |                     | 18.008,35         |
| Anticipo Proveedores TS               | 811,60              | 217,74            |
| Anticipo Proveedores TN               |                     | 501.121,76        |
| Anticipo Proveedores LAS CUCARDIAS    |                     | 1.922,72          |
| Anticipo Proveedores PU               | 341.139,54          |                   |
|                                       | 341.951,14          | 534.498,32        |
| Cuentas POR COBRAR CIAS. RELACIONADAS |                     |                   |
| Rivadenerira F. S.                    | 52.000,00           | 52.000,00         |
|                                       | 52.000,00           | 52.000,00         |
| <b>TOTAL CTAS POR COBRAR</b>          | <b>1.037.070,70</b> | <b>586.498,32</b> |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

En la cuenta Anticipos Proveedores se registran valores entregados por anticipado por compra de materiales y trabajos de construcción, por el valor de USD 534.498.32, mismos que serán liquidados cuando se reciban las facturas respectivas, según el anexo respectivo.

La Empresa ha entregado USD 52.000.00 a su relacionada Rivadeneira F.S. de la que no se cuenta con el acta respectiva de aprobación de préstamo.

#### 4. PAGOS ANTICIPADOS

Esta cuenta está conformada por:

| CUENTAS                             | SALDOS           |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | 31-dic-09        | 31-dic-10        |
| IMPUESTOS ANTICIPADOS               |                  |                  |
| Anticipo Impuesto a la Renta (A)    | 28.828,08        | 91.891,55        |
| Retención en la Fuente (Anticipada) | 48,33            | 269,29           |
|                                     |                  |                  |
| <b>TOTAL IMPTOS. ANTICIPADOS</b>    | <b>28.876,41</b> | <b>92.160,84</b> |

(A) El saldo de Anticipo Impuesto a la Renta se compone de lo siguiente:

| DETALLE                            | VALOR     |
|------------------------------------|-----------|
| SALDO ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2009 | 26.286,38 |
| ANTICIPO IMPUESTO RENTA 2010       | 65.605,17 |
|                                    |           |
| Total pagos anticipados            | 91.891,55 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

## 5. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

| CUENTAS                                    | SALDOS       |              |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                            | 31-dic-09    | 31-dic-10    |
| INVENTARIO - DEPARTAMENTOS TORRE SUR       | 0,00         | 347.472,46   |
| TOTAL INVENTARIO                           | 0,00         | 347.472,46   |
| ETAPA 1 Y 2                                | 28.553,39    | 0,00         |
| ETAPA PU                                   | 28.438,85    | 54.503,86    |
| ETAPA 3                                    | 7.136,71     | 0,00         |
| ETAPA 4                                    | 1.921,56     | 0,00         |
| ETAPA 5                                    | 1.388,01     | 0,00         |
| ETAPA 6                                    | 5.671,18     | 0,00         |
| ETAPA 7                                    | 12.550,49    | 0,00         |
| OTROS DE RECLASIFICACION                   | 240.972,97   | 143.513,19   |
| ETAPA EDIFICIOS                            | 16.480,12    | 0,00         |
| ETAPA 8                                    | 6.762,58     | 0,00         |
| DEPARTAMENTO MODELO                        | 26.532,97    | 0,00         |
| LOTE 2                                     | 5.264,89     | 0,00         |
| EDIFICIO TORRE SUR                         | 2.474.885,23 | 0,00         |
| PUSUQUI                                    | 349.598,52   | 0,00         |
| TORRE NORTE                                | 1.013.003,83 | 1.920.603,76 |
| LAS CUCARDAS                               | 0,00         | 16.667,58    |
| TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO            | 4.219.161,30 | 2.135.288,39 |
| TOTAL INVENTARIOS Y CONSTRUCCI. EN PROCESO | 4.219.161,30 | 2.482.760,85 |

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.

La empresa en el año 2010 liquidó los Departamentos del Edificio de la Torre Sur.

La empresa está en proceso de construcción el Edificio TORRE NORTE Ubicado en Cotocollao en la Av. Real Audiencia, y el proyecto de casas LAS CUCARDAS.

## 6. ACTIVOS FIJOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

| Cuentas                    | Saldos            | MOV 2010          | SALDO             |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                            | 31/12/2009        | ADQUISICIONES     | 31/12/2010        |
| Terrenos                   | 221.850,43        |                   | 221.850,43        |
| Terreno Isabel la Católica |                   | 320.000,00        | 320.000,00        |
| <b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b> | <b>221.850,43</b> | <b>320.000,00</b> | <b>541.850,43</b> |

El terreno de USD 221.850.43 para el año 2010 se está construyendo casas llamadas LAS CUCARDAS, por tanto para el 2011 se transferirá a la cuenta de Construcciones en Curso.

Adicionalmente se adquirió un terreno en Isabel la Católica por USD 320.000.00

## 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

| No. | CAPITAL                    | FECHA      |            | No.      | TASA  | PROV. INTERES   | CAPITAL 31/12/2009 |
|-----|----------------------------|------------|------------|----------|-------|-----------------|--------------------|
|     |                            | INICIAL    | VCTO.      |          |       |                 |                    |
| 1   | Bank & Trust (Bahamas) Ltd | 23/08/2010 | 23/02/2011 | 670553-1 | 3,50% | 8.402,92        | 670.000,00         |
|     |                            |            |            |          |       | <b>8.402,92</b> | <b>670.000,00</b>  |

La empresa al 31 de diciembre del 2010 tiene la obligación con el Bank & Trust (Bahamas) Ltda. Misma que se encuentra registrada en el Banco Central.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

| CUENTAS                             | SALDOS       |                  |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 31-dic-09    | 31-dic-10        |
| Cuentas por pagar                   |              |                  |
| Proveedores Nacionales              | 81,79        | 56.395,54        |
| <b>TOTAL PROVEEDORES NACIONALES</b> | <b>81,79</b> | <b>56.395,54</b> |

La cuenta de Proveedores se mantiene obligaciones con los mismos por USD 56.395.54 al 31 de diciembre del 2010 por adquisiciones de bienes y servicios del año 2010, auditoria ha verificado la razonabilidad de los mismos

## 9. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

| CUENTAS                               | SALDOS            |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | 31-dic-09         | 31-dic-10         |
| Cuentas por pagar socios              |                   |                   |
| Ing. José Ribadeneira Ra              | 30.000,00         | 30.000,00         |
| Ing. José Ribadeneira TS              | 66.887,88         | 218.824,44        |
| Ing José Ribadeneira TS               | 5.894,44          |                   |
| Ing José Ribadeneira TS TRANS         |                   | 66.887,88         |
| Ribadeneira F.S CIA. LTDA             |                   | 1.070,00          |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b> | <b>102.782,32</b> | <b>316.782,32</b> |

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

## 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta es el siguiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

| Cuentas                         | Saldos              |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                 | 31-dic-09           | 31-dic-10           |
| 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               | 2.657.282,26        | 34.112,74           |
| Ventas TN                       | 184.819,29          | 1.121.262,75        |
| Ventas las Cucardias            |                     | 19.412,98           |
| Anticipo Clientes Ventas        |                     |                     |
| Total Anticipo Clientes         | 2.842.101,55        | 1.174.788,47        |
| Ingresos por interese ganados   | 8.500,21            |                     |
| Ingresos multas                 | 7.903,50            | 4.743,25            |
| Total ingresos                  | 16.403,71           | 4.743,25            |
| <b>TOTAL OBLIGACIONES L/P</b>   | <b>2.867.826,49</b> | <b>1.188.852,95</b> |

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

La empresa registra 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, para el año 2010 de liquidó los anticipos recibidos del Edificio de la Torre Sur.

## 11. PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

| Cuenta                          | Saldo      |            |
|---------------------------------|------------|------------|
|                                 | 31/12/2009 | 31/12/2010 |
| CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO       |            |            |
| José Ribadeneira                | 398,00     | 398,00     |
| Ribadeneira F. S. Cia. Ltda.    | 2,00       | 2,00       |
| Total Capital Suscrito y Pagado | 400,00     | 400,00     |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

|                               |                     |                     |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| RESERVA DE RESULTADOS         |                     |                     |
| Reserva Legal                 | 125,65              | 125,65              |
| Total Reserva Resultados      | 125,65              | 125,65              |
| RESERVA DE SUPERAVIT          |                     |                     |
| Reserva de Capital            | 30.604,33           | 30.604,33           |
| Total Reserva de Superavit    | 30.604,33           | 30.604,33           |
| RESERVA POR VALUACIONES       |                     |                     |
| Reserva Valuación             | 1.987.872,30        | 1.987.872,30        |
| Total Reserva Valuación       | 1.987.872,30        | 1.987.872,30        |
| UTILIDADES ACUMULADAS         |                     |                     |
| Utilidades Ejercicio año 2000 | 214.537,17          | 56.107,25           |
| Utilidad del Ejercicio        |                     |                     |
| Total Utilidades Acumuladas   | 214.537,17          | 56.107,25           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>       | <b>2.233.539,45</b> | <b>2.075.109,53</b> |

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 2010.

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

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%         |

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.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010

## 12. INGRESOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

| CUENTAS                       | SALDOS           |                     |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
|                               | 31-dic-09        | 31-dic-10           |
| VENTAS INMUEBLES              |                  |                     |
| Ventas Casas las Lomas        | 86.350,00        |                     |
| Ventas Edificio Torre Sur     |                  | 3.206.777,24        |
| Ingreso por Intereses Ganados |                  | 14.633,36           |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>         | <b>86.350,00</b> | <b>3.221.410,60</b> |

El ingreso básicamente está dado por la liquidación de los departamentos del Edificio de la Torre Sur, según escrituras dadas en los años 2009 y 2010..

## 13. COSTOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

| CUENTAS                      | SALDOS           |                     |
|------------------------------|------------------|---------------------|
|                              | 31-dic-09        | 31-dic-10           |
| COSTOS DE VENTAS             |                  |                     |
| Costo de Construcción Ventas | 76.183,19        | 2.818.362,91        |
| <b>TOTAL COSTOS</b>          | <b>76.183,19</b> | <b>2.818.362,91</b> |

## 14. 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 2010, 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.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2010**

**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 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.

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