

Lcdo. Jorge Villalba S. CPA
Auditor Independiente

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente

Abril de 2012
Quito - Ecuador

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
- Notas a los Estados Financieros

Quito, 23 de Abril de 2012

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. He auditado los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA., que comprenden el Balance General, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2011. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en mi auditoría.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude y error; selección y aplicación de políticas contable apropiadas; y, a la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, y las revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude y error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la

Compañía, para la preparación y presentación razonables de los Estados Financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación razonable de los Estados Financieros.

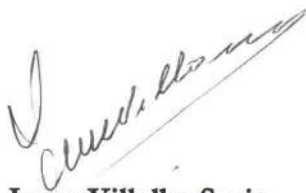
Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros auditados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA.LTDA., al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de Énfasis

5. Como se menciona en el párrafo 2 de este informe y en la Nota 1 (Resumen de las principales políticas contables), la Compañía prepara sus Estados Financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por tanto, los Estados Financieros no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes al a República del Ecuador.



Lcdo. Jorge Villalba Soria
SC-RNAE-387
CPA

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Balance General

Al 31 de diciembre de 201 y 2010

Expresado en Dólares de EUA

	Notas	2011	2010
Activo			
Activo Corriente			
Caja y Bancos	2	493.980,54	382.098,85
Inversiones Temporales	3	302.480,00	643.119,56
Cuentas por Cobrar	4	439.798,40	678.659,16
Total Activos Corrientes		1.236.258,94	1.703.877,57
Activo No Corriente			
Construcciones	5	1.644.313,26	2.482.760,85
Total Activo No Corriente		1.644.313,26	2.482.760,85
Activo Fijo			
Terrenos	6	963.119,56	541.850,43
Total Activo		3.843.691,76	4.728.488,85
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo Corriente			
Pasivo con Instituciones Financieras	7	1.240,00	678.402,92
Cuentas por Pagar Proveedores	8	59.761,94	56.395,54
Cuentas por Pagar Socios	9	150.571,44	316.782,32
Impuestos por Pagar	10	7.412,10	9.897,90
Obligaciones Laborales y Sociales	11	4.549,63	0
Total Pasivo Corriente		223.535,11	1.061.478,68
Pasivo Largo Plazo	12	649.158,36	1.188.852,95
Total Pasivo		872.693,47	2.250.331,63
Patrimonio			
Capital Social		400,00	400,00
Reservas		2.036.561,74	2.018.602,28
Utilidades Acumuladas		340.219,67	56.107,25
Resultado del Ejercicio		593.816,88	403.047,69
Total Patrimonio	13	2.970.998,29	2.478.157,22
Total Pasivos y Patrimonio		3.843.691,76	4.728.488,85

Ing. José Ribadeneira FS
Gerente General

Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Estado de Pérdidas y Ganancias

Del 1º de Enero al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

Expresado en Dólares de EUA

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS			
Venta de Obras		3.205.551,18	3.206.777,24
Otros Ingresos		22.420,14	14.633,36
Total Ingresos	14	3.227.971,32	3.221.410,60
COSTOS			
Costos de Ventas	15	2.634.154,44	2.818.362,91
Utilidad (Pérdida) antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	16	593.816,88	403.047,69

Ing. José Ribadeneira FS
Gerente General



Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
Expresado en Dólares de EUA

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA DE VALUACION	RESULTADOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO
SALDO INICIAL 1-01-2011	400.00	125.65	30,604.33	1,987,872.30	56,107.25	403.047,69
Prov. Impuesto a la Renta						-100.975,81
Trans. A Utilidades Acumuladas		17.959,46			284.112,42	-302.071,88
Resultado del Ejercicio						593.816,88
SALDO AL 31-12-2011	400.00	18.085,11	30,604.33	1,987,872.30	340.219,67	593.816,88

Ing. José Ribadeneira FS
Gerente General



Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2011

1. Operaciones

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA., fue constituida en Ecuador el 30 de JUNIO 1997, en la Notaria Décimo Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito ante el Dr. Alfonso Zapata; e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 2146 del 29 de agosto de 1997.

Con fecha 4 de enero de 2001 la empresa realiza el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía ante el Dr. Alfonso Freire Zapata, Notaria Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 4567 del 9 de noviembre de 2001.

El objeto de la Compañía es ejecutar la 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.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La contabilidad ofrece una información útil, confiable y de fácil comprobación; los Estados Financieros han sido elaborados con uniformidad. La medición y reconocimiento de los ingresos, costos y gastos lo hicieron adoptando los principios contables adecuados

Las políticas contables que aplica la compañía están de acuerdo a las normadas por la Superintendencia de Compañías, y por consiguiente están de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

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

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a políticas emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que concuerdan con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

en los asuntos más importantes y en lo esencial con los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

La adopción de estos principios de contabilidad para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros del año anterior.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Base de presentación de los Estados Financieros

La compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones. Además cumple con las regulaciones dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El ejercicio económico comprende el período del 1º de enero al 31 de diciembre del 2011.

(b) Efectivos y Equivalentes de Efectivo

Se encuentran conformados por efectivo circulante mantenidos en fondos rotativos, así como dineros depositados en las cuentas bancarias.

(c) Cuentas por Cobrar

La compañía registra en Cuentas por Cobrar los saldos pendientes de cobro a los clientes nacionales y del exterior por la venta de flores.

La compañía realiza la provisión de cuentas incobrables de acuerdo a la Ley Tributaria vigente.

(d) Inventarios

Los inventarios se expresan a costo histórico, están valorados aplicando el método del costo promedio ponderado y aplica el sistema de inventario periódico, por diferencia de inventarios.

En esta cuenta se registra a costos de adquisición los fertilizantes, fungicidas, insecticidas, aditivos, material de empaque que se utilizan en la producción de flores.

(e) Ingresos y Costos por Ventas

Los ingresos corresponden a las ventas que se han realizado durante el año. Se registra en base a la emisión de las facturas de ventas a los clientes y a la entrega de la mercadería.

(f) Gastos

Los gastos se registran cuando se devengan.

(g) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley. La tarifa del impuesto a la renta vigente para el ejercicio económico es del 24%.

(h) Fondo de Reserva

De acuerdo a sus estatutos, la Compañía formará un Fondo de Reserva destinando para este objeto un porcentaje no menor de un diez por ciento de las utilidades líquidas y realizadas en cada ejercicio económico hasta completar por lo menos, un equivalente al

cincuenta por ciento del Capital Suscrito.

(i) Emisión de Estados Financieros

La compañía reporta sus estados financieros con frecuencia anual de acuerdo a normativa vigente. Para efectos de uso interno y control emite estados financieros mensuales.

(j) Unidad Monetaria

Los registros contables se hacen Dólares de Estados Unidos de Norte América, moneda de curso legal adoptada en Ecuador el año 2000.

(k) Partes relacionadas y Subsidiarias

La compañía no tiene partes relacionadas; no es ni tiene subsidiarias de otras empresas.

(l) Negocio en Marcha

La Compañía ha mantenido el ritmo en la construcción de sus proyectos inmobiliarios. Ha cumplido sus obligaciones con los proveedores y el fisco, así como con las demás obligaciones con entes de control. Mantiene en relaciones aceptables los índices de liquidez y solvencia, por lo que la INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA., mantiene en marcha su actividad de construcción y comercial.

(m) Cumplimiento Laboral

En el campo laboral, la Compañía mantiene al día el pago de las prestaciones sociales directas con los empleados. La Compañía no cuenta con ninguna organización de tipo laboral.

(n) Cumplimiento Tributario

La Compañía cumple puntualmente, conforme al noveno dígito del RUC, sus obligaciones tributarias mensuales, tanto de IVA como de retención de Impuesto a la Renta; así como la declaración del Impuesto a la Renta anual.

A la fecha de cierre del período revisado, la Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias. Los Auditores Independientes emitirán por separado el Informe de Cumplimiento Tributario dirigido al Servicio de Rentas Internas de acuerdo a disposiciones y normas vigentes.

(o) Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de este informe no han ocurrido hechos importantes que requieran ser revelados.

Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

De acuerdo a la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de manera obligatoria para todas las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de esta entidad; y a la Resolución No. 08.G.SC.010 de 20 de noviembre de 2008, que establece el cronograma

de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de la compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

La compañía ha iniciado el proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, de acuerdo a calendario establecido. A partir del 1° de enero de 2012, la contabilidad en la empresa se llevará de acuerdo a NIIF para PYMES.

2.- Caja - Bancos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta Bancos registra los siguientes valores:

	2011	2010
Fondo Rotativo	100,00	100,00
Banco del Pichincha	493.880,54	381.998,85
	493.980,54	382.098,85

3.- Inversiones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía registra inversiones por los siguientes valores:

	2011	2010
Inversiones en el Exterior	0	643.119,56
Inversiones Locales	302.480,00	0
	302.480,00	643.119,56

4.- Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas y Documentos por Cobrar registraban los siguientes valores:

		2011	2010
Anticipo Proveedores	1	84.489,53	521.270,57
CxC Relacionadas	2	294.000,00	52.000,00
Anticipo SRI	3	61.308,87	105.388,59
		439.798,40	678.659,16

1. Corresponde a anticipos entregados a proveedores.
2. Las Cuentas por Cobrar a empresa relacionadas registra US\$ 62.000 Ribadeneira FS; US\$ 212.000 a Urbanaces S.A.; y, US\$ 20.000 a Samarcop Bussines S.A.
3. Los anticipo pagados de Impuesto a la Renta corresponde a US\$ 42.190,32 Anticipo Pagado; US\$ 4.495,81 Retenciones; US\$ 806,14 Anticipo IR Plusvalía; US\$ 13.816,60 Anticipo IR ISD.

5.- Construcciones en Curso

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la cuenta Construcciones en Curso registraba los siguientes valores:

	2011	2010
Construcciones Terminadas	931.729,91	0
Construcciones en Curso	712.583,35	2.482.760,85
	1.644.313,26	2.482.760,85

6.- Activo Fijo

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la cuenta Activos Fijos registra el terreno Isabel la Católica.

	2011	2010
Terrenos	963.119,56	541.850,43
	963.119,56	541.850,43

7.- Obligaciones con Instituciones Financieras

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 las obligaciones con Instituciones Financieras corresponde a:

	2011	2010
Bank Trust Bahamas Ltd.	0	678.402,92
Diners	1.240,00	0
	1.240,00	678.402,92

8.- Cuentas por Pagar Proveedores

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas por Pagar a Proveedores estaban conformadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Proveedores Nacionales	59.761,94	56.395,54
	59.761,94	56.395,54

9.- Cuentas por Pagar Socios y Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar a Socios y Compañías Relacionadas, registraba los siguientes valores:

	2011	2010
Ing. José Ribadeneira	149.501,44	315.712,32
José Ribadeneira FS	1.070,00	1.070,00
	150.571,44	316.782,32

10.- Impuestos por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, antes de apropiación de utilidades, los Impuestos por Pagar estaban conformados de la siguiente manera:

	2011	2010
Impuestos por Pagar	7.412,10	9.897,90
	7.412,10	9.897,90

11.- Sueldos y Prestaciones Sociales

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones por Sueldos y Prestaciones Sociales estaban conformadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Sueldos por Pagar	4.470,95	0
Aportes al IESS	78,68	0
	4.549,63	0

12.- Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Pasivo a Largo Plazo registraba los siguientes montos:

	2011	2010
Ing. José Ribadeneira (Terreno)	9.321,23	9.321,23
Anticipo Clientes	639.837,13	1.174.788,47
Intereses Ganados y Multas	0	4.743,25
	649.158,36	1.188.852,95

13.- Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Patrimonio de los Socios se conformaba de la siguiente manera:

Patrimonio		2011	2010
Capital Social	1	400,00	400,00
Reserva Legal		18.085,11	125,65
Reserva de Capital		30.604,33	30.604,33
Reserva por Revalorización		1.987.872,30	1.987.872,30
Utilidades Acumuladas		340.219,67	56.107,25
Utilidades del Ejercicio		593.816,88	403.047,69
Total Patrimonio		2.970.998,29	2.478.157,22

14.- Ingresos

La Compañía registra por ingresos en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011 un total de US\$ 3.227.971,32; que corresponde a US\$ 53,41 por Reparación Terceros, US\$ 151.800 por Ingresos Torre Sur, US\$ 3.053.697,77 por Ingresos Torres Norte y US\$ 22.420,14 por Intereses Ganados.

15.- Costos y Gastos

Los costos y gastos que registra la Compañía al 31 de diciembre de 2011 son US\$ 2.634.154,44 que corresponde a US\$ 2.490.938,24 por Costo de Ventas Torre Norte; US\$ 143.083,83 por Costo de Ventas Torre Sur; y US\$ 132,37 por Gastos no Operacionales.

16.- Resultado del Ejercicio

El resultado obtenido por la operación del ejercicio 2011 registra una utilidad de US\$ 593.816.88, antes de participación de trabajadores, conciliación tributaria e impuesto a la renta.

AE-31122011