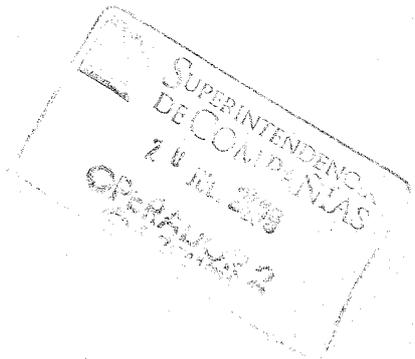


CPA. EC. Silvia López Merino

Contabilidades
Auditorías
Asesoramiento Fiscal
Capacitación

54477

Quito, 16 de Julio de 2009



Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
DEPARTAMENTO DE AUDITORIA E INSPECCION
Presente

REF: ENTREGA INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

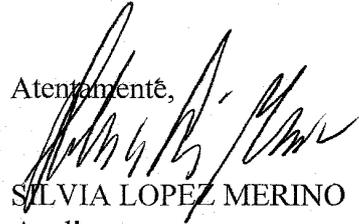
De mis consideraciones:

En cumplimiento a sus disposiciones con la presente me permito adjuntar UN EJEMPLAR del informe del Auditor Independiente de la siguiente empresa:

EMPRESA: INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
EJERCICIO: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
RUC: 1791356632001

Sin tener otro particular por el momento quedo como siempre a sus gratas órdenes:

Atentamente,


SILVIA LOPEZ MERINO
Auditora externa
RNAE 111

Av. República No. 500 y Almagro, Edificio Pucará, Segundo Piso, Oficina 2-07
Telefax: 2506321 – 2558358 – celular 099822132
Casillero Postal No. 17.17.853
E-mail: silomersa@punto.net.ec, silomersa@hotmail.com
Quito - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SOCIOS DE INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

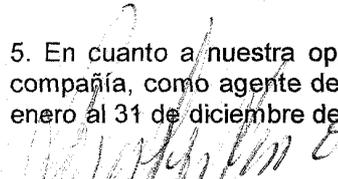
1. Hemos practicado la Auditoria de los Estados Financieros de la empresa **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de Situación General, de Resultados y de Situación del Patrimonio. Por el año terminado en esas fechas. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la administración de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoria que hemos practicado.

2.- La Auditoria practicada se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria (NEAS) y principios de Auditoria Generalmente Aceptados; Estas normas requiere que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoria incluye el examen basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros y de la aplicación correcta de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NECS). Considero que la auditoria provee una base razonable para expresar mi opinión.

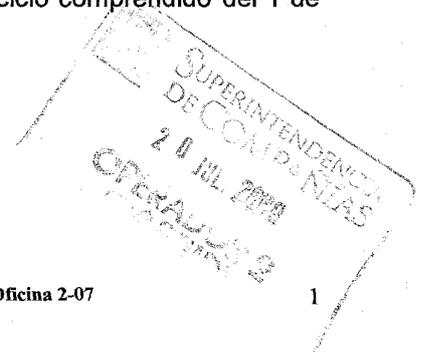
3. En mi opinión, los Estados Financieros presentados, representan razonablemente los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA** por el ejercicio 2008, el resultado de sus operaciones, así como estado de evolución del patrimonio hasta la fecha antes mencionada, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y con regulaciones vigentes emitidas por los Organismos de Control como La Superintendencia de Compañías, El Servicio de Rentas Internas y otros.

4. El entorno económico, político y social ecuatoriano en el año 2008, ha generado mucha incertidumbre, el gobierno de turno no ha logrado conciliar los diferentes sectores económicos de la sociedad y tampoco erradicar la galopante corrupción, los estados financieros deben leerse en ese entorno.

5. En cuanto a nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2008, se emitirá por separado.


SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

Quito, Mayo del 2009



INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CUENTAS	Nota	SALDOS	
		31-dic-07	31-dic-08
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja-Bancos	1	63,075.30	361,792.39
Inversiones Temporales	2	650,000.00	0.00
Cuentas por Cobrar	3	859,455.29	850,444.04
Impuestos Anticipados	4	0.00	53,817.14
Construcciones en Proceso	5	1,852,940.29	2,837,376.58
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,425,470.88	4,103,430.15
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	6	1,445,931.13	1,106,121.13
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,445,931.13	1,106,121.13
TOTAL ACTIVOS		4,871,402.01	5,209,551.28
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias	7	1,742,758.13	1,743,469.53
Cuentas Por Pagar	8	267,063.00	97,579.23
Retenciones y Descuentos	9	6,186.68	2,168.61
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2,016,007.81	1,843,217.37
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones y Cuentas a L/P	10	9,332.10	534,516.62
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		9,332.10	534,516.62
TOTAL PASIVO		2,025,339.91	2,377,733.99
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	2,532,333.00
Resultados de Ejercicios Anteriores	11	1,562.29	210,864.80
Resultado del Ejercicio	11	281,036.83	57,489.51
TOTAL PATRIMONIO		2,846,062.10	2,831,817.29
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,871,402.01	5,209,551.28

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
BALANCE DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

CUENTAS	Notas	SALDOS	
		31-dic-07	31-dic-08
INGRESOS			
Ventas Inmuebles	12	4,890,826.25	949,717.28
TOTAL INGRESOS		4,890,826.25	949,717.28
COSTOS			
Costo de Ventas	13	4,609,789.42	892,227.77
TOTAL COSTO		4,609,789.42	892,227.77
UTILIDAD DEL EJERCICIO		281,036.83	57,489.51

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA SUPERAVIT	RESULTADOS ANTERIORES	RESERVA VALUACION	UTILIDADES 2,008	TOTAL
SALDO INICIAL 1-01-08	400.00	125.65	30,604.33	210,864.80	2,532,333.00	0.00	2,774,327.78
Movimiento 2008						57,489.51	57,489.51
<u>SALDO AL 31/12/07</u>	<u>400.00</u>	<u>125.65</u>	<u>30,604.33</u>	<u>210,864.80</u>	<u>2,532,333.00</u>	<u>57,489.51</u>	<u>2,831,817.29</u>

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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 2008. Actualmente la empresa se encuentra construyendo el Edificio TORRE SUR.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

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 SUR. 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.

Aspecto Tributario

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008**

Por el ejercicio 2008, 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 2008, 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 2008, no registra variación monetaria alguna.

Cargos Diferidos

La empresa al 31 de diciembre del 2008 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 2008 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

Ingresos, Costos:

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos, en el año 2008 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 - 2008**

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 - 2008

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-07	31-dic-08
FONDO ROTATIVO		
Hernán Camilo Ponce Castillo	100,00	100,00
Total Fondo Rotativo	100,00	100,00
BANCOS		
Banco del Pichincha 3048587204	0,00	235.923,81
Banco Produbanco 02005097645	1.275,21	467,44
Banco Pacifico 04341422	0,00	88.201,90
Mutualista Pichincha CTA 52292464	61.549,43	707,35
Mutualista Pichincha CTA 20664189	150,66	36.391,89
Total Bancos	62.975,30	361.692,39
TOTAL CAJA BANCOS	63.075,30	361.792,39

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.

2. CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado de la siguiente manera:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
Cuentas por Cobrar Clientes	741.651,29	802.084,07
Total Cuentas Por Cobrar Clientes	741.651,29	802.084,07
ANTICIPOS		
Francisco Navarro Torres Sur	78.876,67	31.598,94
Anticipo Proveedores	38.927,33	16.761,03
Total Anticipos	117.804,00	48.359,97
TOTAL CTAS POR COBRAR CLIENTES	859.455,29	850.444,04

2.1 En la cuenta Clientes por Cobrar se registra los valores pendientes de cobro de las ventas diferidas de las casas y parqueaderos del Proyecto Las Lomas, y que en el año 2008 fueron liquidadas USD 949.178.48, que contablemente se registraron en el Estado de Resultados.

2.2 En la cuenta Anticipos Proveedores se registran valores entregados por anticipado por compra de materiales y trabajos de construcción, por el valor de USD 48.359.97, mismos que serán liquidados cuando se reciban las facturas respectivas, según el anexo se presenta una diferencia de USD 61,46 el detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDOS
Francisco Navarro Torres Sur	31.598,94
CET Construcciones S.A.	16.699,57
Total Anticipos	48.298,51

3. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
Construcciones	1.077.816,39	76.183,19
Etapa 1 y 2	0,00	11.709,91
Etapa PU	0,00	7.714,46
Etapa 3	0,00	10.594,09
Etapa 4	0,00	932,45
Etapa 5	0,00	666,40
Etapa 6	0,00	3.081,85
Etapa 7	0,00	10.756,97
Etapa Urbanización	0,00	34.148,43
Etapa Casa Modelo	0,00	18.689,08
Otros de Reclasificación	0,00	218.656,74
Etapa Edificios	16.480,12	16.480,12
Etapa 8	0,00	3.215,18
Departamento Modelo	15.089,69	21.120,30
Lote 2	5.254,89	5.254,89
Edificio Torre Sur	738.299,20	2.398.172,52
TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1.852.940,29	2.837.376,58

NOTA:

En el año 2008 existe 44 inmuebles por tipo con una construcción de 951.30 m2.

3.1 La empresa en el año 2008 liquidó las Casas Proyecto Las Lomas, las casas pendientes de vender son transferidas a Construcciones Terminadas.

En la cuenta Construcciones Terminadas por USD 76.183,19, y de acuerdo al anexo USD 81.406,07 existe una diferencia de USD 5.222,88

3.2 La empresa está en proceso de construcción el Edificio TORRE SUR Ubicado en Cotocollao en la Av. Real Audiencia.

4. ACTIVOS FIJOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES		
Terrenos	1.445.931,13	766.311,13
Terreno Torre Norte	0,00	339.810,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.445.931,13	1.106.121,13

5. OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
OBLIGACIONES POR PAGAR		
EFG Bank RA	1.415.155,07	1.415.155,07
Sobregiros Bancarios	7.003,06	0,00
EFG Bank PU	320.600,00	320.600,00
Intereses por Pagar EFG	0,00	7.714,46
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	1.742.758,13	1.743.469,53

5.1 En el año 2008 la empresa no cancela los préstamos adquiridos en el 2008 cuyos vencimientos estaban entre mayo y diciembre del 2008, el detalle es el siguiente:

a. EFG Bank RA

No.	CAPITAL	FECHA	FECHA	No. OPERAC	PLAZO	TASA	INTERES		PROV. INTERES	SALDO 31/12/2008
		INICIAL	VCTO.				ACUM.	PAGADO		
1	645.155,07	31/10/2008	28/11/2008	670553	1 mes	5,00%	2.605,56	2.605,56	2.867,36	645.155,07
2	100.000,00	31/10/2008	28/11/2008	670553	1 mes	5,00%	388,89	388,89	444,44	100.000,00
3	670.000,00	31/10/2008	28/11/2008	670553	1 mes	5,00%	2.508,94	2.508,94	2.977,78	670.000,00
							5.503,39			
SUMAN	1.415.155,07						11.006,78	5.503,39	6.289,58	1.415.155,07
								s/emp.	6.289,58	
								Dif	0,00	

b. EFG Bank PU

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

No.	CAPITAL	FECHA	FECHA	No.	PLAZO	TASA	INTERES	INTERES	PROV.	SALDO
		INICIAL	VCTO.	OPERAC			ACUM.	PAGADO	INTERES	
1	190.600,00	31/10/2008	28/11/2008	670553	1 mes	5,00%	741,22	741,22	847,11	190.600,00
2	130.000,00	31/10/2008	28/11/2008	670553	1 mes	5,00%	505,56	505,56	577,78	130.000,00
							1.246,78			
SUMAN	320.600,00						2.493,56	1.246,78	1.424,89	320.600,00
								S/EMP.	1.424,89	
								Dif	0,00	

5.2 La empresa al 31 de diciembre del 2008 no entregó a Auditoría copias de Contrato de Préstamos, detalle de Garantías entregadas y Copias de pagarés.

6. CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
CUENTAS POR PAGAR		
Proveedores Nacionales	3.013,00	691,35
Total Cuentas Por Pagar	3.013,00	691,35
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS		
Ing. José Ribadeneira Ra	30.000,00	30.000,00
Ing. José Ribadeneira TS	234.050,00	66.887,88
Total Otras Ctas Por Pagar Socios	264.050,00	96.887,88
TOTAL PROVEEDORES NACIONALES	267.063,00	97.579,23

6.1 En Proveedores Nacionales el saldo corresponde a obligaciones adquiridas por la empresa y deben ser cancelados en el 2009.

7. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo que presenta este rubro es el siguiente:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-07	31-Dic-08
RETENCION IMPUESTOS		
Impuestos Por Pagar	6,186.68	2,168.61
TOTAL IMPUESTO POR PAGAR	6,186.68	2,168.61

7.1 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 como a continuación se detalla:

DETALLE	RETENCIONES			TOTAL
	1%	2%	8%	
DICIEMBRE	761,51	7,23	136,00	904,74
	30%	70%	100%	
DICIEMBRE	160,77	995,10	0,00	1.263,87
			TOTAL	2.168,61

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta es el siguiente

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
Otras Obligaciones a L/P	9.321,23	9.321,23
Anticipo Clientes	0,00	524.285,77
Ingresos Anticipados (intereses)	10,87	909,62
TOTAL OBLIGACIONES L/P	9.332,10	534.516,62

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

8.2 La empresa liquida en el 2008 Anticipo Clientes y Ventas Diferidas, a través de promesa de compra-venta determinando resultado del ejercicio.

9. PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTA	SALDO	
	31/12/2007	31/12/2008
Capital Suscrito y Pagado	400,00	400,00
Reserva Resultados	125,65	125,65
Reserva de Superávit	30.604,33	30.604,33
Reserva Valuación	2.532.333,00	2.532.333,00
Utilidades Ejercicio año 2000	1.562,29	210.864,80
Utilidad del Ejercicio	281.036,83	57.489,51
TOTAL PATRIMONIO	2.846.062,10	2.831.817,29

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 2008.

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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

SOCIOS	VALOR		%
	PARTICIPA.	No. PARTICIPA.	
Urbanaces S.A	390,00	390,00	97,50%
Pablo Ribadeneira	5,00	5,00	1,25%
Javier Pallares	5,00	5,00	1,25%
	400,00	400,00	100,00%

9.2 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.

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

10. INGRESOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-07	31-Dic-08
VENTAS INMUEBLES		
Ventas Casas las Lomas	0.00	949178.48
Ventas Inmuebles Tarifa 0%	4,890,826.25	0.00
Ingreso Por Reparación Terceros	0.00	538.80
TOTAL INGRESOS	4,890,826.25	949,717.28

10.1 El ingreso básicamente está dado por la venta de casas 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**.

11. COSTOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
COSTOS DE VENTAS		
Costo de Construcción Ventas	4.609.789,42	892.227,77
TOTAL COSTOS	4.609.789,42	892.227,77

11.1 Los costos son básicamente por Venta de casas, existe una diferencia entre el anexo y el registrado en el balance por USD 104.182,55.

12. 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 2008, 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 - 2008

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.

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.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008

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,

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.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA - 2008**

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.