

Guayaquil, Febrero 17 del 2012

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA DE GUAYAQUIL
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente los informes de auditorías correspondientes a los años 2009 y 2010 de la compañía **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.** Expediente # 7169.

Sin otro particular me suscribo de ustedes.

Atentamente,



Patricio Enrique Moncayo Pareja
Gerente General

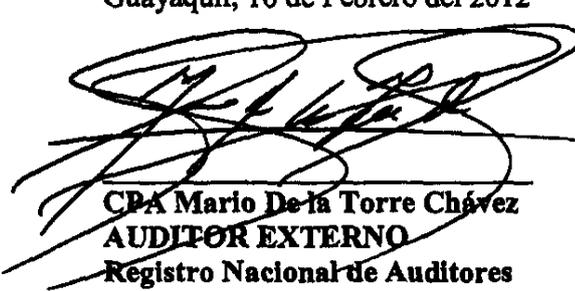


**INFORME DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

A los Accionistas y al Directorio de
Inmobiliaria Doce de Octubre S. A.
Guayaquil - Ecuador

1. Fuimos contratados para auditar los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros y las notas adjuntas son preparadas y son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria.
2. No hemos podido obtener los flujos de efectivo, el estado de resultado, los balances de comprobación de sumas y saldos, los mayores auxiliares, los comprobantes contables y la demás documentación que soporta las cifras mostradas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2009.
3. Debido a que la Inmobiliaria no nos ha podido proporcionar, la información financiera mencionada en el párrafo anterior, y a que no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad de los saldos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría, el alcance de nuestro trabajo, no fue lo suficiente para permitirnos expresar una opinión sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.** al 31 de diciembre del 2009, y no la expresamos.

Guayaquil, 16 de Febrero del 2012


CPA Mario De la Torre Chávez
AUDITOR EXTERNO
Registro Nacional de Auditores
No. SC-RNAE -2-685



INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****(Expresados en U.S. dólares)**

| CUENTAS CONTABLES | NOTAS | SALDOS A Diciembre 31, 2009 |
|---|--------------|--|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Caja y equivalentes de efectivo | | <u>9,615.44</u> |
| | 3 | 9,615.44 |
| Total activos corrientes | | |
| ACTIVOS FIJOS | | |
| Inmuebles (Excepto Terrenos) | 4 | 123,062.80 |
| Maquinaria, Equipo e Instalaciones | | 7,060.61 |
| (-) Depreciación acumulada Activo Fijo | | <u>(4,552.28)</u> |
| Total activos fijos | | 125,571.13 |
| OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO | 5 | |
| Otros Activos Largo Plazo | | <u>95,671.59</u> |
| Total Otros Activos Largo Plazo | | 95,671.59 |
| TOTAL ACTIVOS | | <u>230,858.16</u> |
| | 6 | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | |
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corriente no relacionados locales | | <u>777.36</u> |
| Total Pasivos Corrientes | | 777.36 |
| PASIVOS LARGO PLAZO | | |
| Prestamos de Accionistas Locales | | 180,728.14 |
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo Relacionados Locales | 7 | 9,726.19 |
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo No Relacionados Locales | | <u>14,312.12</u> |
| Total Pasivo Largo Plazo | | 204,766.45 |
| TOTAL PASIVOS | | <u>205,543.81</u> |

| CUENTAS CONTABLES | NOTAS | SALDOS A Dic. 31, 2009 |
|--|-------|---------------------------|
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | | |
| Capital Suscrito y/o asignado | | 2,000.00 |
| Reserva Legal | | 308.59 |
| Otras Reservas | | 125,712.72 |
| (-) Pérdida acumuladas ejercicio anteriores | | (102,706.96) |
| Total Patrimonio neto | | <u>25,314.35</u> |
| Total Pasivos y Patrimonio de los accionistas | | <u>230,858.16</u> |

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresados en U.S. dólares)**

| | <u>Capital Suscrito</u> | <u>Reserva Legal</u> | <u>Otras Reservas</u> | <u>(-)Pérdida acumulada Ejerc. Anterior</u> | <u>Total Patrimonio neto</u> |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|---|--------------------------------------|
| Enero 1, 2009 | 2,000.00 | 308.59 | 125,712.72 | (102,706.96) | 25,314.35 |
| Aumento capital | | | | | |
| Transferencia | | | | | |
| Utilidad neta | | | | | |
| Diciembre 31, 2009 | <u>2,000.00</u> | <u>308.59</u> | <u>125,712.72</u> | <u>(102,706.96)</u> | <u>25,314.35</u> |

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. fue constituida en Guayaquil - Ecuador, de conformidad con las leyes ecuatorianas, y su actividad principal es las actividades inmobiliarias.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas 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, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.*

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve 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 del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Finalmente el 20 Noviembre del 2008 mediante Resolución # 08.G.DSC publicada en el Registro Oficial se resuelve 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 del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, de acuerdo a la clasificación de tres grupos o clases de compañías:

- a) 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.
- b) A partir 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, además de 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 estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- c) A partir del 1 de enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y equivalentes de efectivo – Constituyen el efectivo disponible y saldos en bancos en cuentas corrientes altamente líquidos.

Provisión para Cuentas Incobrables - La provisión para cuentas incobrables está constituida a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales pendientes al cierre del ejercicio, de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.

Inventarios – Al costo promedio de adquisición, que no excede el valor de mercado.

Activos fijos, neto - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, que son de 5 años para vehículos, de 10 años para instalaciones, equipos de oficina y muebles y enseres de oficina; y 3 años para equipos de computación. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

Participación de Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, la participación de trabajadores está constituida de acuerdo con la tasa del 15% sobre las utilidades antes de impuesto a la renta, y su registro contable es una apropiación a los resultados del ejercicio en que se originan.

Impuesto a la renta - De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta para el ejercicio del 2008, fue del 25% sobre la utilidad tributable.

Ventas y Costos de Ventas – Los ingresos por ventas y su costo de ventas son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los inventarios de productos terminados.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2009, caja y equivalentes de efectivo está conformado como sigue:

(Expresado en US. dólares)

| Cuentas | A Dic. 31, 2009 |
|--------------|-----------------|
| Caja/Bancos | 9,615.44 |
| Total | 9,615.44 |

4. ACTIVOS FIJOS

(Expresado en US. dólares)

| Cuentas | A Dic. 31, 2009 |
|---------------------------------------|-------------------|
| Inmuebles (Excepto Terrenos) | 123,062.80 |
| Maquinaria, Equipo e Instalaciones | 7,060.61 |
| (-) Deprecación acumulada Activo Fijo | (4,552.28) |
| Total activos fijos | 125,571.13 |

5. OTROS ACTIVOS

(Expresado en US. dólares)

| Cuentas | A Dic. 31, 2009 |
|--|------------------|
| Otros Activos Largo Plazo | 95,671.59 |
| Total Otros Activos Largo Plazo | 95,671.59 |

6. PASIVO CORRIENTE

(Expresado en US. dólares)

| Cuentas | A Dic. 31, 2009 |
|--|-----------------|
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Corriente no relacionados locales | 777.36 |
| Total Pasivos Corrientes | 777.36 |

7. PASIVO LARGO PLAZO

(Expresado en US. dólares)

| Cuentas | A Dic. 31, 2009 |
|---|-----------------|
| Prestamos de Accionistas Locales | 180,728.14 |
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo Relacionados Locales | 9,726.19 |
| Otras Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo No Relacionados Locales | 14,312.12 |
| Total Pasivo Largo Plazo | 204,766.45 |

8. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

| <u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u> <u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 2007 | 3,32 |
| 2008 | 8,83 |
| 2009 | 4,31 |
