

CPA. EC. Silvia López Merino

*Cica Ojeda*

Contabilidades  
Auditorías  
Asesoramiento Fiscal  
Capacitación

Quito, 10 de Junio de 2005

88443

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
DEPARTAMENTO DE AUDITORIA E INSPECCION  
Presente

REF: ENTREGA INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

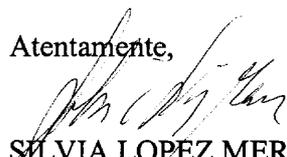
De mis consideraciones:

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

EMPRESA: INMOBILIARIA SER SALVADOR S.A.  
EJERCICIO: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
RUC: 17917004673001

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](mailto:silomersa@punto.net.ec), [silomersa@hotmail.com](mailto:silomersa@hotmail.com)  
Quito - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

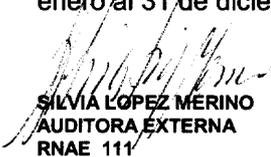
**A LOS SOCIOS DE INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**

1. Hemos practicado la Auditoría de los Estados Financieros de la empresa **INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.** por el período comprendido del 1 de enero del 2004 al 31 de diciembre del 2004, 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 SERSALVADOR CIA. LTDA.** siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoría que hemos practicado.

2.- La Auditoría practicada se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEAS) y principios de Auditoría Generalmente Aceptados; Estas normas requiere que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría 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 auditoría 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 SERSALVADOR CIA. LTDA** por el ejercicio 2004, 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. 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 2004, se emitirá por separado.

  
SILVIA LÓPEZ MERINO  
AUDITORA EXTERNA  
RNAE 111

Quito, Mayo del 2005

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

Cuentas	NOTAS	SALDOS	
		31-Dic-03	31-Dic-04
<b>ACTIVOS</b>			
Bancos	1	5.162,00	1.259,82
Cuentas por Cobrar	2		54.443,18
Construcciones en Curso	3	2.505.441,23	3.188.210,84
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.510.603,23</b>	<b>3.243.913,84</b>
Activos Fijos	4	1.799,83	850.325,97
Cargos Diferidos		114,74	57,36
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.914,57</b>	<b>850.383,33</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.512.517,80</b>	<b>4.094.297,17</b>
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones Bancarias	5	1.336.000,00	2.402.311,22
Otras Cuentas por Pagar	6	110.000,00	39.649,65
Cuentas por Pagar Socios	7	1.038.272,11	718.477,56
Anticipo Clientes	8	24.996,00	29.996,00
Impuestos por Pagar	9	4.712,78	1.366,19
Ventas Diferidas	10		51.465,00
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.513.980,89</b>	<b>3.243.265,62</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	11	400,00	400,00
Aporte Futuras Capitalizaciones		393,00	4.590,00
Valuación Terrenos			848.948,00
Reserva de Capital		112,14	0,00
Resultados Acumulados		-2.368,23	-2.256,09
Resultado del Ejercicio			-650,36
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>-1.463,09</b>	<b>851.031,55</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.512.517,80</b>	<b>4.094.297,17</b>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

Cuentas	NOTAS	SALDOS	
		31-Dic-03	31-Dic-04
<b>INGRESOS</b>			
Arriendos	<b>12</b>	0,00	7.980,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>0,00</u>	<u>7.980,00</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración	<b>13</b>	0,00	4.531,13
Otros Gastos No Operacionales	<b>13</b>	0,00	3.342,48
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>0,00</u>	<u>7.873,61</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>0,00</u>	<u>106,39</u>
<b>25% IMPUESTO A LA RENTA</b>			-756,75
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<u>0,00</u>	<u>-650,36</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.  
EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

Detalle	Capital Social	Aport. Fut. Capital	Reser. Capital	Valua. Patri	Pérdidas Acum	Result. Ejercicio	TOTAL
Saldos Iniciales	400,00	393,00	112,14		-2.368,23		-1.463,09
Aporte Futuras Capitalizaciones		4.197,00					4.197,00
Reclasi. Cuentas			-112,14		112,14		
Valuación de Terrenos				848.948,00			848.948,00
Resultado Ejercicio						-650,36	-650,36
	<u>400,00</u>	<u>4.590,00</u>	<u>0,00</u>	<u>848.948,00</u>	<u>-2.256,09</u>	<u>-650,36</u>	<u>851.031,55</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO DEL 2004 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**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 SERSALVADOR CIA. LTDA.**, es una empresa creada con el objeto de la compañía es ejecutar obras de ingeniería civil, públicas o privadas y de manera general todas las actividades propias de la construcción en sus diversas ramas.

**Constitución:**

La Empresa fue constituida el 27 de septiembre de 1999, con el Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez, en la Notaria Vigésimo Noveno.

**Operaciones**

La Empresa desde su creación, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas dadas en el ejercicio 2004.

**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.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

### **Construcciones en Curso**

Las Construcciones en Curso están valorados al costo de adquisición para egresos utiliza el mismo costo de adquisición, cuya valoración final de las construcciones en curso no excede al valor de mercado. En esta cuenta se registra los costos por cada uno de los rubros en curso que la empresa por su naturaleza tiene contratados, una vez finalizada la obra descarga las construcciones en cursos a la factura 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.

Este sistema computarizado tiene la aplicación de la NEC 17 de acuerdo a las leyes y disposiciones vigentes.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea a recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes

Los Activos Fijos que la empresa compra, se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra.

En cuanto a los porcentajes de depreciación utilizados por la empresa tenemos los siguientes:

Equipo de Computación	33.33%
-----------------------	--------

### **Emisión de Balances**

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado propio de la empresa, 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 2004, 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 2004, ha cumplido con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

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 2004, no registra variación monetaria alguna.

**Cargos Diferidos**

La empresa al 31 de diciembre del 2004 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 2004 exige un porcentaje para el Estado del 25%. La empresa por el ejercicio 2004, generó impuesto a la renta de USD 756.75.

**Ingresos, Costos:**

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos.

**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 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.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

**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 reestablecer 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, importes incluidos en los Estados Financieros Adjuntos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2004.

Los Índices de Precios al Consumidor que se presentan en los últimos cinco años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) son los siguientes.

AÑO	VARIACIÓN PORCENTUAL
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9.4%
2003	6.8%
2004	2.8%

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

**2. PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ANALIZADAS:**

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

**1. CAJA BANCOS**

**Efectivo y Equivalencias en efectivo**

Al 31 de diciembre del 2004, este rubro contiene:

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
Banco del Pichincha Cta. Cte 559520-2	1.833,40	0,00
Banco Produbanco Cta. Cte. 0200507360-6	3.328,60	1.221,22
Banco del Pichincha Cta. Cte 3081852804	0,00	38,60
<b>TOTAL CAJA BANCOS</b>	<b>5.162,00</b>	<b>1.259,82</b>

La empresa tiene para su manejo cuentas nacionales en dólares depositados en Banco Produbanco y Pichincha.

La empresa en el manejo de cuentas corrientes realiza conciliaciones en forma periódica de acuerdo a como recibe los estados de cuenta.

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Este rubro se compone de las siguientes cuentas al 31 de diciembre del 2004

Cuentas		SALDOS	
		31-dic-03	31-dic-04
Clientes	2.1	0,00	53.872,50
Pagos Anticipados		0,00	225,00
Otras Cuentas por Cobrar		0,00	345,68
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>		<b>0,00</b>	<b>54.443,18</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

2.1 En la cuenta se clientes se registra los valores pendientes de cobro de las ventas diferidas de los departamentos en el Edificio Ventura Plaza, por el valor de USD 51.465.00, mismos que contablemente se registrarán en el Estado de Resultados una vez que se liquide costos y ventas del Edificio.

**3.- CONSTRUCCIONES EN PROCESO - INVENTARIOS**

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
Mano de Obra	608.905,90	697.070,40
Materiales	723.511,40	757.803,09
Contratistas	869.178,63	1.038.769,91
Otros	303.845,30	694.567,44
	<b>2.505.441,23</b>	<b>3.188.210,84</b>

Entre los rubros más importantes de cada cuenta podemos mencionar los siguientes:

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
<b>MANO DE OBRA</b>		
Segundo Concha	196.088,91	196.088,91
Luis Pumasunta	124.757,15	157.701,94
Manuel Cachumba	100.825,79	113.160,35
Agustín Colcha	90.772,27	90.772,27
Otros	96.461,78	139.346,93
	<b>608.905,90</b>	<b>697.070,40</b>
<b>MATERIALES</b>		
Cemento	37.313,07	38.148,50
Bloques	66.888,87	66.935,95
Hierro	174.762,40	174.762,40
Material para agua	87.091,39	90.706,70
Madera	30.708,75	45.223,95
Hormigón	207.102,69	207.102,69
Otros	119.644,23	134.922,90
	<b>723.511,40</b>	<b>757.803,09</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

**CONTRATISTAS**

Xavier Noboa excavación y desalojo	39.607,68	39.607,68
Ing. Mariano Cevallos	62.230,51	62.230,51
Mimprex-muebles	40.886,41	41.552,16
Francisco Navarro. Elite	74.879,57	118.612,28
Coheco Cia. Ltda. Ascensores	76.750,00	76.750,00
Forma industria de muebles	103.228,30	110.513,06
Wilmer Vivanco gypsum	32.120,71	37.132,74
Luis Vaca-Instalaciones eléctricas	39.200,00	39.200,00
Galo Ayala	118.471,24	123.259,95
Wilson Rivera ventanas aluminio	43.663,66	51.768,69
Euroimport	21.236,58	35.737,05
Otros	216.903,97	301.832,91

869.178,63 1.038.197,03

**OTROS**

Honorarios	43.612,18	73.245,51
Interés sobre préstamos	138.439,61	363.306,76
Publicidad	15.150,09	28.408,42
Honorarios por construcción		29.680,00
Comisión arriendos y ventas	106.643,42	199.926,75

303.845,30 694.567,44

**TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO**

2.505.441,23 3.187.637,96

La Empresa ha procedido a efectuar la construcción del Edificio VENTURA PLAZA ubicado en la Av. República del Salvador No. 940,

**4. ACTIVOS FIJOS:**

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros. :

Cuentas	SALDOS COSTO			SALDOS DEP. ACUMULADA		
	31-dic-03	Aumentos	31-dic-04	31-dic-03	Aumentos	31-dic-04
Terrenos	1.052,00	848.948,00	850.000,00			
Equipos de Computación	1.051,10	0,00	1.051,10	303,27	421,86	725,13
Total Costo	2.103,10	848.948,00	851.051,10	303,27	421,86	725,13
( - ) Dep. Acumulada	-303,27		-725,13			
Saldo Activos Fijos	<u>1.799,83</u>		<u>850.325,97</u>			

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

La Empresa efectuó un avalúo con el Arquitecto Valuador Gonzalo Estupiñán el 21 de diciembre del 2004, mismo que emitió el Informe del Avalúo AP 041222,17 por USD 850.000.00, del terreno con características urbanas, determinada por la reglamentación Metropolitana de Quito, con la zonificación A25 A812-50 y el uso RM residencial múltiple. de 1.000. mts2 de superficie, ubicado en la Av. República del Salvador N36-40 entre Naciones Unidas y Portugal sector 3310, ciudadela Benalcázar, Iñaquito, en el que está construido el Edificio Ventura Plaza..

Los Activos Fijos que la empresa se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra. Existe un listado de cada uno de los Activos, la misma que se lleva en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada de ejercicios anteriores.

**DEPRECIACIONES ACUMULADAS.-**

La Empresa ha realizado provisión por depreciación de acuerdo a los porcentajes que indica la ley y bajo el sistema de línea recta.

**5. OBLIGACIONES POR PAGAR**

La Empresa tiene obligaciones bancarias con el Banco Atlántico de Bahamas al 31 de diciembre del 2004 por USD 2.402.311.22 los que se encuentran debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador, y se detallan a continuación:

Inicio	Fecha Vcmto	No. Días Obli	No. Días Audit	Tasa Interés	No. Obligación	Saldo final 31/12/2004
20-dic-04	20-dic-05	365	11	9,65%	2351102997	150.000,00
15-oct-04	17-oct-05	367	77	10,00%	2351102575	240.000,00
22-jun-04	22-jun-05	365	192	11,00%	2351101700	644.250,00
22-jun-04	22-jun-05	365	192	11,00%	2351101692	852.061,22
11-mar-04	11-mar-05	365	295	11,00%	2351100512	516.000,00
						<u>2.402.311,22</u>

**6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de esta cuenta se compone de:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
La Floresta S.C.C.	90.000,00	0,00
Alpallana S.C.C.	20.000,00	0,00
Ing. Francisco Navarro Porvv.	0,00	39.649,65
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>110.000,00</b>	<b>39.649,65</b>

La Empresa ha receiptado préstamos de empresas, y en la cancelación final no se provisionó interés alguno..

### 7. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Esta cuenta esta compuesta por los siguientes rubros.

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
<b>APORTE DE SOCIOS</b>		
Aporte de Socios	835,77	5.835,77
Ing. José Ribadeneira	185.000,00	0,00
	<u>185.835,77</u>	<u>5.835,77</u>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b>		
Ing. José Ribadeneira-Pablo Ribadeneira	852.061,22	712.266,67
Inmobiliaria Tinagillas Cia. Ltda.	375,12	375,12
	<u>852.436,34</u>	<u>712.641,79</u>
<b>TOTAL APORTES DE SOCIOS</b>	<b>1.038.272,11</b>	<b>718.477,56</b>

En esta cuenta se ha registrado préstamos efectuados por los Socios, sin embargo en nuestro análisis de auditoría, se observa que la Empresa no cuenta con un documento que sustente el préstamo en sí como podría ser, una letra de cambio, un pagaré.

Además no se tiene segregado cuanto le corresponde a cada socio y se unifica en una sola cuenta de préstamos denominada ING. JOSE RIBADENEIRA-PABLO RIBADENEIRA, tampoco menciona porcentaje de interés alguno.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

### 8. ANTICIPO CLIENTES

Esta cuenta esta conformada al 31 de diciembre del 2004 por:

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
<b>ANTICIPO CLIENTES</b>		
Mercedes Dávila	24.996,00	24.996,00
Betty Casco		5.000,00
<b>TOTAL ANTICIPOS CLIENTES</b>	<u>24.996,00</u>	<u>29.996,00</u>

Se ha registrado el anticipo de la Sra. Mercedes Dávila por USD 24.996.00 desde el año 2002.

### 9. IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta esta compuesta por los siguientes rubros:

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>		
1% Retención en la fuente	1.066,00	56,12
5% Retención en la fuente	0,00	0,00
Impuesto al Valor Agregado	3.491,06	438,92
8% Retención en la Fuente	155,72	114,40
Impuestos a la Renta Empresa		756,75
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<u>4.712,78</u>	<u>1.366,19</u>

### 11.- PATRIMONIO:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004

Al 31 de diciembre del 2004 el patrimonio de la empresa esta constituido por las siguientes partidas:

**SERSALVADOR CIA. LTDA.  
 COMPOSICION DE PATRIMONIO  
 AL 31 DE DICIEMBRE 2004**

Cuentas	SALDOS	
	31-dic-03	31-dic-04
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	400,00	400,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	393,00	4.590,00
Valuación Terrenos		848.948,00
Reserva de Capital	112,14	0,00
Resultados Acumulados	-2.368,23	-2.256,09
Resultado del Ejercicio		-650,36
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-1.463,09</b>	<b>851.031,55</b>

A continuación presentamos el cuadro que conforma la estructura del capital social de la empresa SERSALVADOR. CIA. LTDA correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2004

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

En acciones de USD 0.04 cada una

SOCIOS	VALOR PARTICIPA.	No. PARTICIPA.	% PARTICIPACION
José Ribadeneira	300,00	750	75,00%
Pablo Ribadeneira	66,80	167	16,70%
Juan José Ribadeneira	33,20	83	8,30%
	<b>400,00</b>	<b>1000</b>	<b>100,00%</b>

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2004**

La empresa fue constituida el 27 en septiembre de 1999, con el Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez, en la Notaria Vigésimo Noveno.

La Empresa para el año 2005 cuenta ya con la escritura del aumento de capital a USD 4.990.00

**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 absorbidos por las utilidades acumuladas de la Compañía.

La empresa en el ejercicio 2004, 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.