

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

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 al 31 de diciembre del 2006, 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.- La empresa no nos ha proporcionado el Estado de Flujo de Fondos.

4.-La empresa en el ejercicio 2006, cambia el sistema de contabilización y no cumple con el principio de uniformidad contemplando en las **NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD NEC**, que dice:

"20. Uniformidad.- Los principios de contabilidad deben ser aplicados uniformemente de un período a otro. Cuando por circunstancias especiales se presenten cambios en los principios técnicos y en sus métodos de aplicación deberá dejarse constancia expresa de tal situación, a la vez que informar sobre los efectos que causen en la información contable. No hay que olvidar que el concepto de la uniformidad permite una mejor utilización de la información y de la presentación de los estados financieros".

5. En mi opinión, a excepción del punto 3 y 4 de este informe, que pueden o no variar los datos aquí presentados; los Estados Financieros presentados, representan razonablemente los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA** por el ejercicio 2006, 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.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006**

6.- El entorno económico, político y social ecuatoriano en el año 2006, el país mantiene 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.

7. 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 2006, se emitirá por separado.



**SILVIA LOPEZ MERINO  
AUDITORA EXTERNA  
RNAE 111**

**Quito, Mayo del 2007**

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

CUENTAS	NOTAS	SALDOS	
		31-dic-05	31-dic-06
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Bancos	<b>1</b>	1.278,99	780,95
Cuentas por Cobrar	<b>2</b>	125.558,46	321.074,37
Impuestos Anticipados	<b>3</b>	9,93	62,91
Otras Cuentas por Cobrar	<b>4</b>	2.415,20	19,99
Construcciones en Proceso	<b>5</b>	3.684.736,26	4.655.952,12
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3.813.998,84</b>	<b>4.977.890,34</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Fijos	<b>6</b>	850.045,11	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>850.045,11</b>	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.664.043,95</b>	<b>4.977.890,34</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones Bancarias	<b>7</b>	2.852.764,65	1.036,87
Proveedores Nacionales	<b>8</b>	152.609,75	-
Cuentas por Pagar Socios	<b>9</b>	6.210,89	5.835,77
Impuestos por Pagar	<b>10</b>	249,82	195,31
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.011.835,11</b>	<b>7.067,95</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Anticipo Clientes	<b>11</b>	675.996,00	3.798.173,64
Ventas Diferidas	<b>12</b>	124.638,46	321.074,37
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>800.634,46</b>	<b>4.119.248,01</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.812.469,57</b>	<b>4.126.315,96</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	<b>13</b>	4.990,00	4.990,00
Valuación Terrenos	<b>13</b>	848.948,00	848.948,00
Resultados Acumulados	<b>13</b>	2.363,62	2.363,62
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>851.574,38</b>	<b>851.574,38</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.664.043,95</b>	<b>4.977.890,34</b>

**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 2006**

Cuentas	Notas	SALDOS	
		31-dic-05	31-dic-06
<b>INGRESOS</b>			
Arriendos	a	3.000,00	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>3.000,00</b>	
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración	a	0,00	0,00
Gastos Generales	a	1.995,36	
Gastos Financieros	a		
Gastos Depreciación	a	280,86	0,00
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>2.276,22</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>723,78</b>	<b>0</b>
Impuesto a la renta		180,95	0
Utilidad Neta		542,84	0

Nota: La empresa durante el año 2006 no tiene ingreso ni gasto alguno, por cuanto el sistema optado es por terminación de obra.

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

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

INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.  
EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

<b>Detalle</b>	<b>Capital Social</b>	<b>RESERVA VALUAC.</b>	<b>Pérdidas Acum</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos Iniciales 01-01-06</b>	<b>4.990,00</b>	<b>848.948,00</b>	<b>- 2.363,62</b>	<b>851.574,38</b>
<b>SALDO AL 31/12/06</b>	<b>4.990,00</b>	<b>848.948,00</b>	<b>- 2.363,62</b>	<b>851.574,38</b>

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

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS 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.

La empresa en el ejercicio 2006, cambia el sistema de contabilización pasando cuentas individuales a cuentas totales, en cuentas por cobrar, cuentas de construcciones en proceso, cuentas por pagar y otras, con esto no cumple con el principio de uniformidad contemplando en las NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD NEC, que dice:

20. Uniformidad.- Los principios de contabilidad deben ser aplicados uniformemente de un período a otro. Cuando por circunstancias especiales se presenten cambios en los principios técnicos y en sus métodos de aplicación deberá dejarse constancia expresa de tal situación, a la vez que informar sobre los efectos que causen en la información contable. No hay que olvidar que el concepto de la uniformidad permite una mejor utilización de la información y de la presentación de los estados financieros.

**Descripción del Negocio**

La Empresa se denomina **INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**, es una empresa creada con el objeto de 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 en septiembre de 1999, con el Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez, en la Notaria Vigésimo Noveno.

Con fecha 3 de septiembre del 2004 la empresa realiza el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía ante el Doctor Rodrigo Salgado Valdez, Notario Vigésimo Noveno del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 0643 del 23 de febrero del 2005.

**Operaciones**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

La Empresa desde su creación, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas dadas en el ejercicio 2006. Su operación principal es la construcción del edificio denominado VENTURA PLAZA, la venta de los departamentos y locales comerciales

**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.

La empresa en la construcción de la única obra que mantiene utiliza de acuerdo a la NEC 15, el método del contrato terminado es que se basa en los resultados finales y no en estimaciones.

**NEC 15**

37. Los siguientes puntos son importantes:

- (a) Los gastos de fabricación y los costos directos deben cargarse a una cuenta de construcción en proceso (un activo).
- (b) Las facturas adelantadas enviadas a los clientes o el efectivo de los clientes recibido por anticipado, deben acreditarse a la cuenta de anticipos por construcción en proceso (un pasivo).
- (c) Al terminarse el contrato se registra la utilidad o pérdida bruta como sigue:  
Precio del contrato - costos totales = utilidad o pérdida bruta
- (d) En los balances generales de fecha que caen dentro del período del contrato se clasifica como activo corriente al excedente de la cuenta de construcción en proceso sobre la cuenta de anticipos por construcción en proceso. Cuando el saldo de ésta es mayor que el saldo de la anterior, el saldo acreedor neto se clasifica como pasivo corriente. Al igual que para los demás activos o pasivos, la clasificación de estas partidas como corriente o no corriente se basa en el concepto del ciclo normal de las operaciones.
  - (i) Los costos estimados para terminar se suman a los costos registrados hasta la fecha, para estimar el total de los costos del contrato..
  - (ii) Los cobros futuros se suman a los anticipos ya recibidos, para calcular el ingreso total por el contrato.
  - (iii) La pérdida total en el contrato es igual a (i) menos (ii)

**Cuentas por cobrar**

La empresa registra en esta cuenta los saldos por cobrar por ventas diferidas.

**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, en vista que no tiene mora.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

### **Construcciones en Curso**

La empresa decidió desde el inicio de sus operaciones trabajar bajo el sistema de obra terminada. Donde todos los gastos registra en la cuenta de Construcciones en Curso, mismos que 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 y vendido todos los departamentos y locales comerciales, efectuará descarga las construcciones en cursos como gastos y las escrituras con facturas a ingresos.

### **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%
-----------------------	-----

### **Emisión de Balances**

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado propio de la empresa adquirido en el año 2006 llamado XFERSYS, 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 COMPROBACIÓN.

### **Aspecto Tributario**

Por el ejercicio 2006, 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 2006, 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 - 2006**

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 2006, no registra variación monetaria alguna.

**Cargos Diferidos**

La empresa al 31 de diciembre del 2006 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 2006 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

**Ingresos, Costos:**

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos, en ingresos diferidos y en construcciones en proceso

**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 NORTEAMÉRICA, 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**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006**

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.

**Propiedad Intelectual**

La empresa no registra propiedad intelectual alguna.

**Precios de transferencia**

La empresa no tiene relacionados del exterior.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

**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-05	31-Dic-06
Banco Produbanco Cta. Cte. 0200507360-6	1.278,99	780,95
Banco del Pichincha Cta. Cte 3081852804	0,00	0,00
<b>TOTAL CAJA BANCOS</b>	<b>1.278,99</b>	<b>780,95</b>

1.1 La empresa tiene un sobregiro en el Banco Pichincha, mismo que ha sido debidamente reclasificado en cuentas por pagar sobregiros bancarios, el sobregiro es contable porque en el banco se registra un saldo positivo de USD 687.96.

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

1.3. 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**

Al cierre del ejercicio, la empresa tiene los siguientes saldos en cuentas por cobrar:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>		
Cuentas por Cobrar Clientes	0,00	321.074,37
Arriendo Locales	920,00	
Enrique y Johana Grab	0,00	
Néstor Erazo Arguello	4.533,00	
Eduardo Cuesta García	3.900,00	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

María Noguera Durán	7.450,00	
Jacqueline Silva	4.724,00	
Fausto Cobo	4.041,00	
Maria Ribadeneira	2.850,00	
Paulina Ribadeneira	2.930,00	
Jaime Rojas	2.750,00	
Juan Viteri	4.887,00	
Mariana C. Vela Witt	4.700,00	
Mercedes Dávila	4.800,00	
Rosalicia Orquera de Rhea	3.900,00	
Freddy Salgado y Mary Iglesias	4.600,00	
Luis Soria e Inés Pazmiño	4.600,00	
Francisco Serrano y Rina Almeida	2.760,00	
Luis Suárez y Gloria Proaño	4.774,00	
Luis Borja y Nora Constante	3.900,00	
Josefina E. Farto Chiapparelli	3.000,00	
José E. Vega Ávila Dep. 11Bp. 28.	6.765,00	
Mariana de Jesús y García de Mievis	2.752,00	
Francisco José Castro	2.920,00	
Tatiana Orellana	4.922,00	
Alfredo Pacheco Posso	5.300,00	
Lourdes Salazar Borja	2.744,00	
Griselda Hipatia Naranjo	6.950,00	
Gloria Bastidas Dep. 10-5	4.800,00	
María Dolores Alarcón Dep. 6-2	2.700,00	
Álvarez Wandemberg Roberto	4.886,46	
Carlos Iglesias y Mónica Ramírez	4.800,00	
<b>TOTAL CTAS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>125.558,46</b>	<b>321.074,37</b>

- 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 321.074.37, mismos que contablemente se registrarán en el Estado de Resultados una vez que se liquide costos y ventas del Edificio.
- 2.2 No se cumple el principio de uniformidad, año anterior en forma individual y ahora acumulado

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

### 3.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
IMPUESTOS ANTICIPADOS		
Pagados Por Anticipado	0,00	52,98
Retención en la Fuente (Anticipada)	9,93	9,93
TOTAL IMPTOS. ANTICIPADOS	9,93	62,91

3.1 El saldo de USD 52.98 corresponde a los anticipos efectuados en el año, mismos que serán utilizados a realizar la declaración del impuesto a la renta anual.

3.2 La empresa por la naturaleza de su negocio no está sujeta a retención en la fuente, el valor se refiere a retenciones que le hacen a la empresa en sus pagos por arriendo de locales.

### 4.-OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2006, tiene los siguientes saldos:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
Varias Cuentas Por Cobrar	0,00	19,99
Produbank	20,00	
Francisco Navarro Elite	0,00	
GridCon Cía Ltda.	2.395,20	
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.415,20	19,99

4.1 El valor de USD 19.99 está pendiente de cobro al Banco Produbanco.

### 5.- CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>MANO DE OBRA</b>		
Mano de Obra	0,00	707.296,47
Jornal y cargas sociales	4.408,52	
Beneficios Sociales	2.066,79	
Segundo Concha	196.088,91	
Luís Pumasunta	164.931,54	
Manuel Cachumba	113.160,35	
Agustín Colcha	90.772,27	
Alfredo Ortiz	132.871,62	
<b>TOTAL MANO DE OBRA</b>	<b>704.300,00</b>	<b>707.296,47</b>
<b>MATERIALES</b>		
Materiales	0,00	760.513,42
Cemento	38.148,50	
Material eléctrico	13.846,83	
Varios Materiales	20.994,45	
Bloques	66.935,95	
Hierro	174.762,40	
Alambre y clavos	19.450,89	
Material para agua	91.266,47	
Material para pintar	7.748,26	
Madera	45.223,95	
Hormigón	207.102,69	
Arena, ripio, polvo	17.489,59	
Aditivos	894,99	
Malla	3.712,40	
Taladro	143,40	
Ladrillos	613,60	
Vidrios	371,34	
Impermeabilizantes	3.061,36	
Tubos de cemento	43,68	
Polietileno	116,48	
Material de cobre-Ing. Mariano Cevallos	4.183,76	
Plaquetas	18.894,01	
Alfombra	674,44	
Extractor	1.589,60	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

Rejillas	610,27	
Llaves para lavadora	873,58	
Cerámica	1.372,51	
Papel Tapiz	3.906,73	
Material de cobre--trepaco	1.116,84	
Porcelanato	224,58	
Gres	5.291,68	
Material para lacar	658,28	
Mármol	7.751,11	
Grifería, accesorios hidrosanitarios	1.438,80	
<b>TOTAL MATERIALES</b>	<b>760.513,42</b>	<b>760.513,42</b>
<b>CONTRATISTAS</b>		
Contratistas	0,00	1.165.499,41
Drillsoil sistema de anclajes	18.133,17	
Xavier Noboa excavación y desalojo	39.607,68	
Concisa CIA. Ltda.	5.600,00	
José Pineda proyecto telefónico	2.259,22	
Héctor Vásconez excavación y desalojo	4.208,91	
Fernando González-estudio de suelos	1.116,63	
Guillermo Oleas-proyecto estructural	13.440,00	
César Vega desalojo	21.891,51	
Xavier Borja	784,00	
Carlos Fernández-excavación y desalojo	2.408,00	
Dicomatelec-Rafael Gómez	1.273,21	
Repcon	9.204,42	
HPS Cía. Ltda.	672,96	
Ing. Mariano Cevallos	62.230,51	
Ing. Carlos Castillo-estructura metálica	2.012,39	
Manuel Tello	2.418,98	
Amable Vaca	2.296,00	
Fausto Tello	14.154,65	
Mimprex-muebles	118.361,91	
Espinosa y Sanango-perforaciones, anclajes	893,30	
Ángel Lasso	9.908,63	
Representaciones V.H. Alisado con Máquina	507,03	
Francisco Navarro. Elite	155.189,11	
Imatra-transformador	3.595,20	
Selimsa mantenimiento edificios	380,80	
Coheco Cía. Ltda. Ascensores	76.750,00	
Forma industria de muebles	110.513,06	

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

Wilmer Vivanco gypsum	37.132,74
Luis Vaca-Instalaciones eléctricas	39.200,00
Galo Ayala	123.259,95
Marcelo Sáenz & Asociados	11.553,77
Vidriería Shyris-Betty Peñafiel	56,00
Intercomer-gas centralizado	25.468,80
Marmolite-mezones	21.403,46
Wilson Rivera ventanas aluminio	51.858,29
Euroimport	35.737,05
Nelson Padilla lacador	483,84
Luis Gualoto lacador	3.022,78
Segundo Farinango carpintero	7.155,30
AH. Diseño	17.621,73
Gregorio Aguirre-techo metálico	1.365,47
Vallejo Araujo grupo electrógeno	19.600,00
Ing. José Pineda red telefónica	1.200,00
Ing. Carlos Groner motor	1.288,00
Bermeo Hermanos mesones	18.073,68
Mayes puertas, ventanas	7.636,61
Gonzalo Mogollón equipo de portero	1.675,53
Pegomarmi trabajos de mármol	2.218,79
Isidro Gualotuña carpintero	1.413,32
Assin equipo contra incendio	4.121,71
Luis Loya instalaciones sanitarias	6.323,03
José Socasi instalador papel tapiz	2.615,20
Berta Delgado-Circuito TV y Control Accesos	5.168,79
Acero Comercial Instalaciones Sanitarias	8.538,29
Xavier Ilingworth- Iluminación	3.970,55
Remodularsa	1.919,37
Francisco Vizcaíno Luminosa	2.538,70
GPS. señalización diseño	4.491,14
Segundo cuenca-lavado desinfección alfombra	271,60
Importadora Vega	955,94
Gonzalo Maldonado	1.534,40
Ángel Chicaiza	2.234,40
Luis Toaquiza- elaboración tableros	1.436,80
Augusto Pazmiño instalación lámparas	67,20
Inmobiliaria Coteway	604,80

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

William Hernández servicio de gas	254,24	
Verny Macias - persianas	893,76	
Licaucho - piso gimnasio	572,88	
Recubrisa	3.999,56	
Praventec Alarma DP. 2-1	390,25	
Gerardo Zagui	301,10	
Luis Barona - Cuadros de arte	4.059,31	
<b>TOTAL CONTRATISTAS</b>	<b>1.165.499,41</b>	<b>1.165.499,41</b>
<b>OTROS</b>		
Otros	0,00	79.153,38
<b>TOTAL OTROS</b>		<b>79.153,38</b>
<b>OTROS COMPLEMENTARIOS OBRA</b>		
Luz	7.673,29	9.920,17
Agua	2.157,07	
Planos y estudios	1.259,62	
Materiales y útiles	339,76	
Seguridad y vigilancia	15.507,55	21.309,31
Impuesto Predial	16.106,23	16.307,64
Varios	19.525,72	19.525,72
Copias	1.592,13	
Honorarios	87.895,92	99.062,33
Material de Oficina	234,13	248,69
Transporte	3.200,99	
Bodeguero	7.146,97	7.146,97
Tesorero Metropolitano de Quito	1.500,20	2.326,87
Mantenimiento equipo y herramientas	5.798,04	
Teléfono celular	103,00	
Alquiler maquinaria y equipo	19.818,84	
Teléfono	5.484,60	6.939,17
Ensayo de cilindros	1.092,00	
Gastos médicos	1.174,79	
Alcantarillado	213,60	
Bagat elevador	2.952,43	
Mantenimiento equipo de oficina	183,00	
Seguro de accidentes	1.785,93	
EEQ aprobación cámara de transformación	181,97	
Muebles y Enseres	78,00	
Agasajo Navideño	1.393,00	
Otros de Construcción	15.075,91	
Interés sobre préstamos	623.937,21	686.665,26

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

Seguros	9.169,17	
Publicidad y Propaganda	28.835,95	33.487,87
Tasa de aprobación planos arquitectónicos	968,74	
Contribución entidades gremiales	584,00	
Declaratoria de Propiedad horizontal	3.074,04	3.074,04
Andinatel acometida telefónica	5.648,60	
Medidores de luz local 2.3	43,86	
Patente municipal	5.247,06	10.391,31
Impuesto 1.5 por mil	1.434,65	3.913,16
Contribución Superintendencia de Compañías	7.669,88	12.333,92
Gastos de Gestión	3.460,12	3.460,12
Garantía por Construcción	24.231,49	24.231,49
Gastos Legales	3.057,78	3.167,12
Tramites legalización préstamo Produbank	1.617,36	
Equipo de Oficina	436,80	
TV Cable-acometida	790,63	
Gastos Comunales	17.940,66	19.329,66
Suscripciones, cuotas, donaciones	352,80	1.746,00
Gastos comunes bancarios	2.581,31	3.301,90
Mantenimiento Vehículo	3.048,28	6.761,53
Honorarios por construcción	48.720,00	48.720,00
Plusvalía	6.196,12	6.800,69
Matrícula Vehículo	2.598,21	
Leasing Vehículo	27.434,63	38.746,75
Promulsa	1.545,26	
Comisión arriendos y ventas	2.531,20	2.531,20
Pedro Simbaña	640,64	
Electrodomésticos, equipo línea	1.152,29	
Impresiones	0,00	33,60
Depreciación Activos Fijos Eq. Computación	0,00	45,11
Seguro vehículo	0,00	1.357,23
Gastos Tributariamente No Deducibles	0,00	604,61
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>1.054.423,43</b>	<b>1.093.489,44</b>
<b>TERRENO CONSTRUCCIÓN</b>		
Terreno	0,00	850.000,00
Total Terreno Construcción	0,00	850.000,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>3.684.736,26</b>	<b>4.655.952,12</b>

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006**

5.1 La empresa tiene gastos en el año 2006, por USD 131.215.86, de los cuales el rubro más significativo se refiere a Intereses por préstamos por USD 62.728.05 por gastos de la construcción del Edificio VENTURA PLAZA ubicado en la Av. República del Salvador No. 940.

**6.- ACTIVOS FIJOS**

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros

CUENTAS	SALDO AL 31-12-05		SALDO AL 31-12-06		MOVIMIENTO/06 TRANSF.
	COSTO	DEP.ACUM.	COSTO	DEP.ACUM.	
TERRENOS	850.000,00		0,00		850.000,00
EQ. DE COMPUTACIÓN	1.051,10	1.005,99	1.051,10	1.051,10	
<b>SUMAN</b>	<b>851.051,10</b>	<b>1.005,99</b>	<b>1.051,10</b>	<b>1.051,10</b>	<b>850.000,00</b>

6.1 La cuenta Terrenos es transferida a la cuenta Construcciones en Proceso el 31 de enero del 2006.

6.2 Durante el año 2006 concluye la vida útil del Equipo de computación.

**DEPRECIACIONES ACUMULADAS.-**

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

**7. OBLIGACIONES BANCARIAS**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>		
Sobregiro Bancario	2.186,76	1.036,87
Banco Atlántico	2.850.577,89	0,00
<b>TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS</b>	<b>2.852.764,65</b>	<b>1.036,87</b>

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006**

7.1 La empresa con fecha 20 de marzo del 2006 cancela el préstamo adquirido con el Banco Atlántico de Bahamas, el detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO INICIAL	MOVIMIENTO 2006		TOTAL SALDO
		CAPITAL	INTERESES	
Saldo Inicial	2.850.577,89			2.850.577,89
Febrero		516.000,00	18.920,00	2.334.577,89
Marzo		852.061,22	15.124,09	1.482.516,67
Marzo		644.250,00	11.918,63	838.266,67
Marzo		838.266,67	16.765,30	0,00
<b>SUMAN</b>	<b>2.850.577,89</b>	<b>2.850.577,89</b>	<b>45.962,72</b>	

**8. PROVEEDORES NACIONALES**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
Ing. Francisco Navarro Porvv.	75.800,00	0,00
Mimprex S.C.C	76.809,75	0,00
<b>TOTAL PROVEEDORES NACIONALES</b>	<b>152.609,75</b>	<b>0,00</b>

8.1 El saldo de la cuenta Proveedores es transferida a la cuenta Anticipo Clientes.

**9.- OBLIGACIONES CON SOCIOS**

Esta cuenta está formada por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>PRESTAMOS SOCIOS</b>		
Aporte de Socios	5.835,77	5.835,77
<b>TOTAL APORTE SOCIOS</b>	<b>5.835,77</b>	<b>5.835,77</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b>		
Ing. José Ribadeneira-Pablo Ribadeneira	0,00	0,00
Inmobiliaria Tinagillas Cía. Ltda.	375,12	0,00
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS X P SOCIOS</b>	<b>375,12</b>	<b>0,00</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

**TOTAL CUENTAS X P SOCIOS** 6.210,89 5.835,77

9.1 Las operaciones de la cuenta aporte socios no indica cuanto corresponde a cada uno de ellos, 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.

No se tiene segregado cuanto le corresponde a cada socio y se unifica en una sola cuenta de préstamos denominada Aporte Socios, tampoco menciona porcentaje de interés alguno.

Su clasificación está equivocada, por cuanto aportes de socios no es cuenta por pagar son valores que sirven para aumentos de capital.

**10.- IMPUESTOS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre la empresa tiene los siguientes saldos.

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-05	31-dic-06
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>		
1% Retención en la fuente	26,95	5,31
5% Retención en la fuente	0,00	0,00
Retención IVA	154,07	114,00
8% Retención en la Fuente	68,80	76,00
<b>TOTAL IMPUESTO POR PAGAR</b>	<b>249,82</b>	<b>195,31</b>

Son valores que se pagan en el mes siguiente y constituyen retenciones efectuadas por la empresa a favor del Fisco Ecuatoriano.

10.1 La empresa por el giro de su negocio no es sujeto de crédito tributario IVA, por cuanto sus ventas son con tarifa cero. La empresa tiene un buen manejo de impuestos, no registra diferencia alguna entre declaraciones y libros.

**11. ANTICIPOS DE CLIENTES**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>ANTICIPO CLIENTES</b>		
Mercedes Dávila	24.996,00	0,00
Betty Casco	5.000,00	0,00
Anticipo Clientes	646.000,00	3.798.173,64
<b>TOTAL ANTICIPO CLIENTES</b>	<b>675.996,00</b>	<b>3.798.173,64</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

11.1 La empresa al momento de cambiar de sistema contable no aplica el criterio de mantener anticipos individualizados de los clientes.

11.2 Los saldos de las cuentas de Mercedes Dávila por USD 24996.00 y Betty Carrasco por USD 5.000.00 son transferidas a la cuenta Unificada Anticipo Clientes.

**12.- VENTAS DIFERIDAS:**

La empresa registra los siguientes saldos:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-05	31-Dic-06
<b>VENTAS DIFERIDAS</b>		
Ventas Diferidas	0,00	321.074,37
Néstor Erazo Arguello	4.533,00	0,00
Eduardo Cuesta García	3.900,00	0,00
María Noguera Durán	7.450,00	0,00
Jacqueline Silva	4.724,00	0,00
Fausto Cobo	4.041,00	0,00
Maria Ribadeneira	2.850,00	0,00
Paulina Ribadeneira	2.930,00	0,00
Jaime Rojas	2.750,00	0,00
Juan Viteri	4.887,00	0,00
Mariana C. Vela Witt	4.700,00	0,00
Mercedes Dávila	4.800,00	0,00
Rosalicia Orquera de Rhea	3.900,00	0,00
Freddy Salgado y Mery Iglesias	4.600,00	0,00
Luis Soria e Inés Pazmiño	4.600,00	0,00
Francisco Serrano y Rina	2.760,00	0,00
Luis Suárez y Gloria Proaño	4.774,00	0,00
Luis Borja y Nora Constante	3.900,00	0,00
Josefina Farto	3.000,00	0,00
José Emilio Vega	6.765,00	0,00
María de Jesús García	2.752,00	0,00
Francisco José Castro	2.920,00	0,00
Tatiana Orellana	4.922,00	0,00
Alfredo Pacheco	5.300,00	0,00
Lourdes Salazar Borja	2.744,00	0,00
Griselda Hipatia Naranjo	6.950,00	0,00
Gloria Bastidas	4.800,00	0,00

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
 INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006**

María Dolores Alarcón	2.700,00	0,00
Álvarez Roberto Gustavo	4.886,46	0,00
Carlos Iglesias y Mónica Dával.	4.800,00	0,00
<b>TOTAL VENTAS DIFERIDAS</b>	<b>124.638,46</b>	<b>321.074,37</b>

12.1 La empresa tiene el sistema de costos de construcción por el método de terminación de obra, por lo cual tanto sus costos como sus ingresos se encuentran diferidos para ser liquidados a la terminación de la obra, que concluirá con la venta total de departamentos y locales, para solo ahí determinar costos, ingresos y utilidad.

12.2 La empresa al momento de realizar el cambio de sistema contable no aplica el mismo criterio de mantener ventas diferidas en forma individual.

**13.- PATRIMONIO**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTA	SALDO 31/12/05	SALDO 31/12/06
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Capital Pagado: Ribadeneira José María	3.745,00	3.745,00
Capital Pagado: Ribadeneira Pablo	831,00	831,00
Capital Pagado: Ribadeneira Juan José	414,00	414,00
Total Capital Social	4.990,00	4.990,00
<b>RESERVA POR VALUACIÓN</b>		
Valuación de Terrenos	848.948,00	848.948,00
Total Reserva Por Valuación	848.948,00	848.948,00
<b>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</b>		
Resultado Ejercicios Anteriores	-2.906,45	0,00
Resultados del ejercicio	542,83	-2.363,62
Total Ejercicios Anteriores	-2.363,62	-2.363,62
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>851.574,38</b>	<b>851.574,38</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 2006

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2006

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

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

SOCIOS	VALOR PARTICIPA.	No. PARTICIPA.	% PARTICIPACIÓN
José Ribadeneira	3.745,00	3.745.00	75,00%
Pablo Ribadeneira	831.00	831.00	16,70%
Juan José Ribadeneira	414.00	414.00	8,30%
	<u>4.990,00</u>	<u>4.900.00</u>	<u>100,00%</u>

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

Con fecha 15 de agosto del 2006 se designa como Presidente al Señor Pablo Esteban Ribadeneira Fernández inscrito según No. Mercantil 9148 del 18 de septiembre del 2006 y de Gerente General al señor José Ribadeneira Fernández Salvador inscrito según No. Mercantil 9147 del 18 de septiembre del 2006.

**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 2006, 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.