

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

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 2007, 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 2007, 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 2007, 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 2007, se emitirá por separado.

SILVIA LÓPEZ MERINO  
AUDITORA EXTERNA  
RNAE 111

Quito, Abril 30 del 2008

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

Cuentas	Notas	SALDOS	
		31-dic-06	31-dic-07
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja-Bancos	1	780,95	505,55
Cuentas por Cobrar	2	321.074,37	318.314,93
Impuestos Anticipados	3	62,91	-
Otras Cuentas por Cobrar	4	19,99	-
Construcciones en Proceso	5	4.655.952,12	56.122,45
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4.977.890,34	374.942,93
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Fijos	6	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
TOTAL ACTIVOS		4.977.890,34	374.942,93
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones Bancarias	7	1.036,87	-
Cuentas por Pagar Socios	8	5.835,77	6.836,61
Impuestos por Pagar	9	195,31	54,35
TOTAL PASIVO CORRIENTE		7.067,95	6.890,96
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Obligaciones y Cuentas a L/P	10	4.119.248,01	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		4.119.248,01	-
TOTAL PASIVO		4.126.315,96	6.890,96
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	11	4.990,00	4.990,00
Reserva Por Valuación	11	848.948,00	107.758,00
Resultados Acumulados	11	- 2.363,62	-
Utilidad del Ejercicio	11	-	255.303,97
TOTAL PATRIMONIO		851.574,38	368.051,97
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.977.890,34	374.942,93

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

CUENTAS	Notas	SALDOS	
		31-dic-06	31-dic-07
<b>INGRESOS</b>			
Venta Inmuebles Tarifa 0%	12	0,00	4.142.988,57
<b>TOTAL INGRESOS</b>		0,00	4.142.988,57
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de Ventas	12	0,00	3.885.156,08
Gastos	12	0,00	2.528,52
<b>TOTAL GASTOS</b>		0,00	3.887.684,60
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		0,00	255.303,97

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 2007

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA VALUAC.	PERDIDAS ACUM.	UTILIDAD 2.007	TOTAL
Saldos Iniciales 01-01-07	4.990,00	848.948,00	-2.363,62		851.574,38
Movimiento 2007		-741.190,00	2.363,62		-738.826,38
Utilidad 2007				255.303,97	255.303,97
SALDO AL 31/12/07	4.990,00	107.758,00	0,00	255.303,97	368.051,97

Notas adjuntas, son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADORA GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**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.

**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 de septiembre de 1999, con el Notario Dr. Rodrigo Salgado Valdez, en la Notaría 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**

La Empresa desde su creación, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas dadas en el ejercicio 2007. 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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

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.

### **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 ya que en el año fue liquidado el proyecto VENTURA PLAZA, quedando en inventario únicamente el **Local 4 de 66 m2**. 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, 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.

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

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

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

El activo fijo que dispone la empresa se encuentra totalmente depreciado.

### **Emisión de Balances**

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado 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 COMPROBACION. (Pero al cierre del ejercicio 2007 la empresa tuvo problemas con la emisión de balances por la negatividad del propietario del sistema contable).

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

### **Aspecto Tributario**

Por el ejercicio 2007, 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 2007 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 2007, no registra variación monetaria alguna.

### **Cargos Diferidos**

La empresa al 31 de diciembre del 2007 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 2007 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

### **Ingresos, Costos:**

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos, en el año 2007 se liquidó el Proyecto VENTURA PLAZA transfiriendo saldos a ingresos y costos.

### **Ingresos y Egresos:**

Los ingresos y egresos se registran cuando se han devengado cada uno de ellos.

### **Inversiones Temporales**

La empresa no registra inversiones temporales al 31 de diciembre de 2007.

### **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**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007**

La empresa tiene para la administración al gerente general. Esta siempre pendiente de los temas financieros y contables de la empresa el mismo que no ha firmado la Carta de Representación.

**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 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 - 2007

**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.

**Efectivo y Equivalencias en efectivo**

**1. EFECTIVO CAJA BANCOS**

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
BANCOS		
Banco del Pichincha Cta. Cte 3081852804	0,00	458,66
Banco Produbanco Cta. Cte. 0200507360-6	780,95	46,89
<b>TOTAL CAJA BANCOS</b>	<b>780,95</b>	<b>505,55</b>

1.1 La empresa tiene para su manejo cuentas nacionales en dólares depositados en Banco Pichincha y Produbanco, para el manejo de cuentas corrientes realiza conciliaciones en forma periódica de acuerdo a como recibe los estados de cuenta.

**2. CUENTAS POR COBRAR**

El rubro de esta cuenta se conforma de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
Cuentas por Cobrar Clientes	321.074,37	318.314,93
<b>TOTAL CTAS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>321.074,37</b>	<b>318.314,93</b>

2.1 En la cuenta Clientes por Cobrar se registra los valores pendientes de cobro de las ventas diferidas del Edificio VENTURA PLAZA.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

### 3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
IMPUESTOS ANTICIPADOS		
Pagados Por Anticipado	52,98	0,00
Retención en la Fuente (Anticipada)	9,93	0,00
<b>TOTAL IMPTOS. ANTICIPADOS</b>	<b>62,91</b>	<b>0,00</b>

3.1 El saldo de impuestos anticipados fue reclasificado a resultados de ejercicios anteriores.

### 4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2007, tiene los siguientes saldos:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
Varias Cuentas Por Cobrar	19,99	0,00
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>19,99</b>	<b>0,00</b>

4.1 El valor de Otras cuentas por Cobrar fue reclasificado a resultados de ejercicios anteriores.

### 5. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
Construcciones Terminadas	0,00	56.122,45
Etapas	2.712.462,68	0,00
Otros Complementarios Obra	1.093.489,44	0,00
Terreno Construcción	850.000,00	0,00
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>4.655.952,12</b>	<b>56.122,45</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

5.1 La empresa en el año 2007 liquidó el proyecto VENTURA PLAZA ubicado en la Av. República del Salvador No. 940, quedando por vender el **Local 4 de 66 m2**, mismo que es transferido a Construcciones Terminadas.

## 6. ACTIVOS FIJOS

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros

SALDOS COSTO			SALDOS DEP. ACUMULADA		
31-dic-06	Aumentos	31-dic-07	31-dic-06	Aumentos	31-dic-07
1.051,10		1.051,10	1.051,10		1.051,10
1.051,10	0,00	1.051,10	1.051,10	0,00	1.051,10
-1.051,10		-1.051,10			
0,00		0,00			

6.1 El activo fijo se encuentra totalmente depreciado.

## 7. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Esta cuenta está formada por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
CUENTAS POR PAGAR		
Préstamos Socios	5.835,77	6.836,61
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR SOCIOS</b>	<b>5.835,77</b>	<b>6.836,61</b>

7.1 El saldo en Cuentas por Pagar Socios corresponde a préstamos otorgados por el socio Ing. José Ribadeneira.

## 8. IMPUESTOS POR PAGAR

El rubro está conformado de la siguiente manera:

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007**

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
IMPUESTOS POR PAGAR		
1% Retención en la fuente	5,31	0,00
Retención IVA	114,00	0,00
8% Retención en la Fuente	76,00	0,00
Impuestos Por Pagar	0,00	54,35
<b>TOTAL IMPUESTO POR PAGAR</b>	<b>195,31</b>	<b>54,35</b>

**8.1** 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.

**9. OBLIGACIONES Y CUENTAS A LARGO PLAZO**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
CUENTAS A LARGO PLAZO		
Anticipo Clientes	3.798.173,64	0,00
Ventas Diferidas	321.074,37	0,00
<b>TOTAL OBLIGAC Y CTAS A L/P</b>	<b>4.119.248,01</b>	<b>0,00</b>

**9.1** La empresa liquida en el 2007 Anticipo Clientes y Ventas Diferidas, a través de promesa de compra-venta determinando resultado del ejercicio.

**10. PATRIMONIO**

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTA	SALDO	
	31/12/2006	31/12/2007
Capital Social	4.990,00	4.990,00
Reserva Por Valuación	848.948,00	107.758,00
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-2.363,62	0,00
Utilidad del Ejercicio	0,00	255.303,97
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>851.574,38</b>	<b>368.051,97</b>

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007**

**10.1** En el año 2007 existe una disminución en la cuenta de Reserva por Valuación por USD 741.190.00.

**10.2** La empresa no tiene en el archivo libro de acciones y los talonarios respectivos.

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

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.

**11. INGRESOS**

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
INGRESOS POR OBRAS		
Venta Inmuebles Tarifa 0%	0,00	4.142.988,57
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>0,00</b>	<b>4.142.988,57</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

11.1 El ingreso básicamente está dado por la venta de Locales y Departamento del Proyecto VENTURA PLAZA, las mismas que estaban diferidas hasta la culminación del proyecto para lo cual la empresa liquida con **Contrato de Promesa de Compra-Venta**

No.	DETALLE	DPTO.	VALOR
1	Rosalicia de Rhea	5-4	63.160,00
2	Cristina Gallegos	5-2	46.840,00
3	Hipatia Naranjo	9-A	118.700,00
4	Silvia López	6-5	85.025,00
5	Juan Francisco Viteri	6-1	84.916,00
6	Lucía Terán	4-1	81.100,00
7	Gandi Vizcaino	3-1	80.250,00
8	Agnes Damer	7-2	51.740,00
9	Mariela Hormaza	2-2	42.614,00
10	Patricia de Cruz	8-4	70.759,85
11	Alfredo Cisneros	3-5	81.475,00
12	Jaime Rojas	6-3	50.449,92
13	Gustavo Sánchez	2-4	65.000,00
14	Magdalena de Terán	10-5	82.000,00
15	Josefina Chiapparelli	3-2	49.600,00
16	Emperatriz Delgado	3-4	67.000,00
17	Jorge Maldonado	10-A	128.275,00
18	Luis Soria	4-6	78.000,00
19	María López	11-A	127.000,00
20	Klever Erazo	2-5	75.125,00
21	Gloria Proaño	7-5	80.000,00
22	José Emilio Vega	11-B	113.745,00
23	Freddy Salgado	8-6	76.779,00
24	Alfredo Pacheco	2-1	83.950,00
25	Manuel Beltrán	9-6	75.000,00
26	Manuel Beltrán	10-B	105.000,00
27	Yajanua Patiño	10-6	82.230,00
TOTAL			2.145.733,77

## 12. COSTOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
COSTOS VENTAS		
Costos de Construcción Ventas	0,00	3.885.156,08
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>3.885.156,08</b>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007

12.1 Los costos son básicamente por la construcción para la Venta de Locales y Departamentos del Proyecto VENTURA PLAZA.

### 13. GASTOS

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-06	31-dic-07
GASTOS OPERACIONALES		
Amortización Pérdidas	0,00	2.528,52
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>0,00</b>	<b>2.528,52</b>

13.1 El gasto del período corresponde específicamente a la baja por pérdidas de ejercicios anteriores.

### 14. CONTINGENCIA

#### 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 2007, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI a pesar de presentar a destiempo sus declaraciones. 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.

#### 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, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE  
INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA - 2007**

Para la correcta aplicación de NIIF, se recomienda que se traslade los estados financieros por primera vez al balance inicial del 2008.

La empresa no ha entrado todavía en este proceso, se recomienda lo tome en cuenta lo antes posible a fin de no tener un alto impacto.



**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

Cuentas	Notas	SalDOS	
		31-dic-06	31-dic-07
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja-Bancos	1	780,95	505,55
Cuentas por Cobrar	2	321.074,37	318.314,93
Impuestos Anticipados	3	62,91	-
Otras Cuentas por Cobrar	4	19,99	-
Construcciones en Proceso	5	4.655.952,12	56.122,45
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4.977.890,34	374.942,93
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	6	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		-	-
TOTAL ACTIVOS		4.977.890,34	374.942,93
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones Bancarias	7	1.036,87	-
Cuentas por Pagar Socios	8	5.835,77	6.836,61
Impuestos por Pagar	9	195,31	54,35
TOTAL PASIVO CORRIENTE		7.067,95	6.890,96
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones y Cuentas a L/P	10	4.119.248,01	-
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		4.119.248,01	-
TOTAL PASIVO		4.126.315,96	6.890,96
PATRIMONIO			
Capital Social	11	4.990,00	4.990,00
Reserva Por Valuación	11	848.948,00	107.758,00
Resultados Acumulados	11	- 2.363,62	-
Utilidad del Ejercicio	11	-	255.303,97
TOTAL PATRIMONIO		851.574,38	368.051,97
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.977.890,34	374.942,93

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**INMOBILIARIA SERSALVADOR CIA. LTDA.**  
**BALANCE DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

Cuentas	Notas	SALDOS	
		31-dic-06	31-dic-07
INGRESOS			
Venta Inmuebles Tarifa 0%	12	0,00	4.142.988,57
TOTAL INGRESOS		0,00	4.142.988,57
COSTOS Y GASTOS			
Costo de Ventas	12	0,00	3.885.156,08
Gastos	12	0,00	2.528,52
TOTAL GASTOS		0,00	3.887.684,60
UTILIDAD DEL EJERCICIO		0,00	255.303,97

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL