

Archivo general

98743

CPA. Dra. Silvia López Merino
Contabilidad
Auditoria
Asesoramiento Fiscal

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SOCIOS DE COMPAÑIA DISBI S.A.

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

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

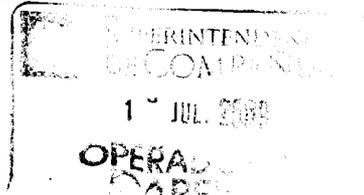
3. En mi opinión, los Estados Financieros presentados, representan razonablemente los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **DISBI S.A.**, por el ejercicio 2008, el resultado de sus operaciones, así como estado de evolución del patrimonio hasta la fecha antes mencionada, de acuerdo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

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

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

SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

Quito, Mayo del 2009



DISBI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	Notas	SALDOS	
		31-dic-07	31-dic-08
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja-Bancos	1	96,995.24	1,046,507.13
Cuentas Y Documentos por Cobrar	2	89,016.86	32,751.13
Construcciones en Proceso	3	2,222,154.08	3,114,002.48
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,408,166.18	4,193,260.74
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos	4	448,000.00	0.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		448,000.00	0.00
TOTAL ACTIVOS		2,856,166.18	4,193,260.74
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones y Cuentas por Pagar	5	1,319,775.05	138,838.47
Retenciones y Descuentos	6	1,872.77	6,215.87
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,321,647.82	145,054.34
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones y Cuentas a L/P	7	1,128,884.67	3,734,757.78
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		1,128,884.67	3,734,757.78
TOTAL PASIVO		2,450,532.49	3,879,812.12
PATRIMONIO			
Capital Suscrito o Asignado	8	1,600.00	799.00
Capital Suscrito No Pagado	8	-800.00	0.00
Capital Pagado	8	0.00	1.00
Reservas Por Valuaciones	8	404,856.98	404,857.28
Utilidades Ejercicios Anteriores	8	3.87	3.87
Pérdidas Ejercicios Anteriores	8	-27.16	-27.16
Resultado Ejercicio	8	0.00	-92,185.37
TOTAL PATRIMONIO		405,633.69	313,448.62
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,856,166.18	4,193,260.74

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

DISBI S.A.
BALANCE DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	Notas	SALDOS	
		31-dic-07	31-dic-08
INGRESOS			
Ingresos por Servicios	9	0.00	10,166.67
Ingresos Varios	9	0.00	54.35
Ingresos Financieros	9	0.00	6,634.77
TOTAL INGRESOS		0.00	16,855.79
COSTOS			
Administración y Generales	10	0.00	109,041.16
TOTAL COSTO		0.00	109,041.16
PERDIDA DEL EJERCICIO		0.00	-92,185.37

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

DISBI S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA VALUACION	UTILIDADES ANTERIORES	PERDIDAS ANTERIORES	TOTAL
SALDO INICIAL 1-01-08	800.00	404,857.28	3.87	-27.16	405,633.99
Resultados año 2008				-92,185.37	-92,185.37
					0.00
SALDO AL 31/12/07	800.00	404,857.28	3.87	-92,212.53	313,448.62

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1 - PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Descripción del Negocio

La Empresa se denomina **COMPAÑIA DISBI S.A.**, es una empresa creada con el objeto de ejecutar: compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

“EDIFICIO SWISS PLAZA”

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Ubicación: calle Cordero y Tamayo (esquina) a una cuadra del Swissotel.

El Edificio tiene 8 pisos, a partir del piso 2 cada piso tiene 6 departamentos por piso, el piso octavo tiene tres penthouse

La construcción de este edificio se inició en octubre del 2005 sobre un terreno con un área de 1000 m2 y se entregará en Diciembre del 2007

El Primer piso consta de 6 oficinas o locales comerciales, 1 departamento de 135.20 con jardín, en el primer subsuelo consta de caseta de guardianía con baño, hall de ingreso, oficina para administración con baño, 1 ascensor con capacidad para 10 personas e ingreso a los parqueaderos

Del segundo al séptimo piso la planta tipo consta de 6 departamentos de uno, dos y tres dormitorios.

El octavo piso consta de 3 penthouse cada uno con terraza.

El área de la terraza comunal es m2, terraza en planta baja y de la sala comunal 75.10 m2

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

DEPARTAMENTO	M2	Descripción del departamento
Departamento tipol	135.20	3 dormitorios, 2 ½ baños, sala, comedor, cocina, jardín.
Departamento Tipo 1	118 m2	3 dormitorios, 2 1/2 baños , sala, comedor, cocina
Departamento Tipo 2	83 m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón
Departamento Tipo 3	86.60m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 4	54.90 m2	1 dormitorio, 1 baño, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 5	53 m2	1 dormitorio, 1 baño, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 6	86.50 m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina
Penthouse Tipo 1	142 m2	3 dormitorios, 3 ½ baños, sala de estar y baño de servicio, terraza de 9.5 m2
Penthouse Tipo 2	129.40 m2	3 dormitorios, 3 1/2 baños, sala de estar y baño de servicio, terrazas de 19 m2 y 6.20m2
Penthouse Tipo 3	145.80m2	3 dormitorios, 3 ½ baños, sala de estar y baño de servicio, terraza de 37 m2

Constitución:

La Empresa fue constituida el 2 de julio de 1999, con el Notario Dr. Piero Gastón Aycart Vincenzini, en la Notaria Trigésima del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 12.344 del 30 de julio del 1999.

El 17 de diciembre del 2001 la empresa realiza Conversión de Capital de sucres a dólares, el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notaria Vigésimo Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil mediante No. 1.615 del 31 de enero del 2003.

El 6 de mayo del 2005, la empresa realiza el Cambio de Domicilio y Reforma de Estatutos ante el Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, Notaria Vigésimo Cuarta del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil No. 2482 del 20 de septiembre del 2006.

Operaciones

La Empresa desde su creación, hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas dadas en el ejercicio 2008. Actualmente la empresa se encuentra construyendo el **Proyecto EDIFICIO SWISS PLAZA**.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

a. Base de presentación de los estados financieros

La compañía registra sus transacciones a los precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas que ocurrieron las transacciones y bajo la norma de lo devengado, persiguiendo la presentación de sus estados contables de acuerdo a las normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y con las regulaciones pertinentes contenidas en la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento, y en la Ley de Compañías y sus regulaciones. El ejercicio económico comprende de enero a diciembre de cada año.

Cuentas por cobrar

La empresa registra en esta cuenta los saldos por Cobrar a Otros Clientes y Anticipo Proveedores.

Inventarios

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, efectuará descarga de las construcciones en curso como gastos y con facturas los ingresos, actualmente el proyecto en ejecución es el **EDIFICIO SWISS PLAZA**.

Activos Fijos, PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Las inversiones en activo fijo se registran al costo de adquisición, la misma que se lleva en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada de ejercicios anteriores.

El activo fijo que tiene la empresa es el Terreno.

Emisión de Balances

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado llamado DESICION, es un paquete que permite la emisión de balances mensuales semestrales o anuales, los estados financieros que emite son: BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS, Y BALANCE DE COMPROBACION.

Aspecto Tributario

Por el ejercicio 2008, la empresa ha presentado sus declaraciones de impuesto a la renta al SRI y declaraciones a la Superintendencia de Compañías, la empresa no ha tenido hasta esa fecha revisión fiscal alguna.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

La empresa en el ejercicio 2008, ha cumplido con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias.

Variación Monetaria.

La Empresa al 31 de diciembre del 2008, no registra variación monetaria alguna.

Cargos Diferidos

La empresa al 31 de diciembre del 2008 no registra cargos diferidos.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar de la compañía de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley que para el año 2008 exige un porcentaje para el Estado del 25%.

Ingresos, Costos:

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

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 del 2008.

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 estructural y funcional escrito donde se muestren niveles de jerarquía y de responsabilidad, la gerencia general es la encargada de emitir

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

disposiciones, el organigrama estructural debe ser elaborado de acuerdo 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 se registra en dólares, el objetivo de este proceso fue el de restablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precios al Consumidor han seguido manteniendo variaciones que han generado efectos de incremento de precios en importes considerables.

Propiedad Intelectual

La empresa no registra propiedad intelectual alguna.

Precios de transferencia

La empresa no tiene relacionados del exterior.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

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-07	31-dic-08
BANCOS		
Banco del Pichincha 3268135804	96.816,57	196.507,13
Banco Produbanco 02005137711	178,67	0,00
TOTAL CAJA BANCOS	96.995,24	196.507,13

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

2. INVERSIONES

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
INVERSIONES		
Inversiones Banco Pichincha Panamá	0,00	850.000,00
TOTAL INVERSIONES TEMPORALES	0,00	850.000,00

2.1 La empresa tiene para su manejo una inversión en el Banco Pichincha Panamá.

1.- FECHA 11/12/2008
MONTO \$500.000
TIEMPO 180 DIAS

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

INTERES 5,25%
 INTERES al 31/12/2008 \$ 1411,29

2.- FECHA 18/12/2008
 MONTO \$350.000
 TIEMPO 180 DIAS
 INTERES 5,25%
 INTERES al 31/12/2008 \$ 642,14

El interés de la inversión no se encuentra registrado contablemente.

3. CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
Cuentas por Cobrar Otros Clientes	248,38	0,00
Total Cuentas Por Cobrar Clientes	248,38	0,00
ANTICIPOS		
Anticipo Proveedores	88.768,48	0,00
Navarro Francisco Dpto.3-3	0,00	7.888,97
Total Anticipos	88.768,48	7.888,97
IMPUESTOS ANTICIPADOS		
Crédito Tributario IVA Compras	0,00	12.442,89
Total Impuestos Anticipados	0,00	12.442,89
IMPUESTOS PAGADOS ANTICIPADOS		
Anticipo Impuesto a la Renta	0,00	12.235,94
Retención en la Fuente Año Corriente 1%	0,00	183,33
Total Impuestos Pagados Anticipados	0,00	12.419,27
TOTAL CTAS Y DOCTS POR COBRAR	89.016,86	32.751,13

3.1 Se encuentra pendiente la entrega de la promesa de compra venta por el anticipo entregado, del Sr. Navarro Francisco Dpto. 3-3.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

3.2 La empresa no tiene derecho al crédito tributario por \$12.442.89.

4. INVENTARIOS

Esta cuenta esta conformada por los siguientes rubros:

Cuentas	Saldos	
	31-dic-07	31-dic-08
Total Etapa	1.939.516,72	2.176.051,36
Total Otros de Reclasificación	282.637,36	1.034.833,09
TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO	2.222.154,08	3.210.884,45

NOTA:

En el año 2008 existe 46 inmuebles por tipo con una construcción de 1509,55 m2.

4.1 En esta cuenta se registra los costos a valor de mercado por el proyecto **EDIFICIO SWISS PLAZA**, mismo que está ubicado en Tamayo y Cordero y que serán liquidadas una vez finalizada la obra.

Ubicación: calle Cordero y Tamayo (esquina) a una cuadra del Swissotel.

El Edificio tiene 8 pisos, a partir del piso 2 cada piso tiene 6 departamentos por piso, el piso octavo tiene tres pent-house

La construcción de este edificio se inició en octubre del 2005 sobre un terreno con un área de 1000 m2 y se entregará en Diciembre del 2007

El Primer piso consta de 6 oficinas o locales comerciales, 1 departamento de 135.20 con jardín, en el primer subsuelo consta de caseta de guardiana con baño, hall de ingreso, oficina para administración con baño, 1 ascensor con capacidad para 10 personas e ingreso a los parqueaderos

Del segundo al séptimo piso la planta tipo consta de 6 departamentos de uno, dos y tres dormitorios.

El octavo piso consta de 3 pent-house cada uno con terraza.

El área de la terraza comunal es m2, terraza en planta baja y de la sala comunal 75.10 m2

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

DEPARTAMENTO	M2	Descripción del departamento
Departamento tipo1	135.20	3 dormitorios, 2 ½ baños, sala, comedor, cocina, jardín
Departamento Tipo 1	118 m2	3 dormitorios, 2 1/2 baños , sala, comedor, cocina
Departamento Tipo 2	83 m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina, balcón
Departamento Tipo 3	86.60m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 4	54.90 m2	1 dormitorio, 1 baño, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 5	53 m2	1 dormitorio, 1 baño, sala, comedor, cocina
Suite Tipo 6	86.50 m2	2 dormitorios, 2 baños, sala, comedor, cocina
Pent-house Tipo 1	142 m2	3 dormitorios, 3 ½ baños, sala de estar y baño de servicio, terraza de 9.5 m2
Pent-house Tipo 2	129.40 m2	3 dormitorios, 3 1/2 baños, sala de estar y baño de servicio, terrazas de 19 m2 y 6.20m2
Pent-house Tipo 3	145.80m2	3 dormitorios, 3 ½ baños, sala de estar y baño de servicio, terraza de 37 m2

5. OBLIGACIONES POR PAGAR

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
OBLIGACIONES BANCARIAS		
Sobregiros Bancarios	0,00	6,94
Produbank (Panamá) S.A.	1.140.150,00	0,00
Total Obligaciones Bancarias	1.140.150,00	6,94
CUENTAS POR PAGAR		
Proveedores Nacionales	10.848,01	39.098,70
Total Cuentas Por Pagar	10.848,01	39.098,70

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Ing. José Ribadeneira	210.475,00	16.925,00
Dr. Santiago Gangotena	-153.075,00	0,00
Otras Cuentas Por Pagar-DIS	42.332,83	42.332,83
Francisco Navarro	69.044,21	0,00
Ing. José Ribadeneira Transf.	0,00	40.475,00
Total Otras Cuentas Por Pagar	168.777,04	99.732,83
TOTAL OBLIG. Y CTAS POR PAGAR	1.319.775,05	138.838,47

a. Cuentas Por Pagar

5.1 Corresponde a obligaciones adquiridas con terceros para la ejecución del proyecto, de la cual no existe un anexo en donde se pueda verificar a quién debe la compañía.

b. Otras Cuentas Por Pagar

5.2 Del préstamo otorgado por el Ing. José Ribadeneira, no existe ningún anexo en donde se indique, monto, fecha, interés, vencimiento, ni L/C firmada, de igual manera Acta de socios Aprobando esta operación.

5.3 Del saldo de Otras cuentas por Pagar-DIS la empresa no dispone un ningún anexo en donde se pueda verificar a quien debe la compañía, pues la misma viene de años anteriores.

6. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo que presenta este rubro es el siguiente:

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
RETENCION IMPUESTOS		
Impuestos Por Pagar	1.872,77	6.215,87
TOTAL RETENCIONES IMPUESTOS	1.872,77	6.215,87

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

DICIEMBRE	RTE FTE	2.589,60
DICIEMBRE	RTE IVA	3.626,27
TOTAL		6.215,87

6.1 La empresa por el giro de su negocio no es sujeto de crédito tributario IVA, por cuanto sus ventas son con tarifa cero.

7. OBLIGACIONES Y CUENTAS A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta es el siguiente

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
ANTICIPO CLIENTES		
ANTICIPO CLIENTES VENTAS	0,00	3.703.411,76
CARLOS HURTADO PH3	33.000,00	0,00
JORGE CAMPOS DPTO 7-2	51.700,00	0,00
LUCÍA ORTIZ DPTO 4-4	15.936,77	0,00
EDUARDO BORJA DPTO 4-2	27.789,60	0,00
RODRIGO CARRIÓN DPTO 1-1	0,00	0,00
LUIS SANTILLÁN DPTO 5-1	22.945,00	0,00
JANETH SALAZAR LOCAL 6	10.471,00	0,00
IVÁN CARVAJAL DPTO 7-3	27.341,78	0,00
ANA NÚÑEZ DPTO 6-1	0,00	0,00
EDITH ABARCA DPTO 2-2	20.464,00	0,00
GERMÁNICO CASTELLANOS DPTO 3-5	16.500,00	0,00
PATRICIA MONTERO DPTO 3-2	0,00	0,00
LUIS BALDEÓN DPTO 4-3	0,00	0,00
ALEJANDRO OÑA DPTO 7-5	15.100,00	0,00
ENRIQUE MENOSCAL DPTO 1-1	128.900,00	0,00
VICENTE VALLEJO DPTO 2-6	79.477,15	0,00
KLEVER ERAZO DPTO 7-6	79.691,83	0,00
MARÍA OVIEDO DPTO 3-3	6.390,00	0,00
GABRIEL GARCÍA DPTO 5-3	23.076,00	0,00
JAIME BUSTAMANTE DPTO 5-6	24.118,70	0,00
JOSEPH LIMA DPTO 7-4	16.302,52	0,00
BELÉN AULESTIA OFICINA 1	0,00	0,00
RAÚL BASANTES OFICINA 3	80.755,07	0,00
VICENTE VALLEJO DPTO 5-3	0,00	0,00
MARÍA BELÉN YÉPEZ DPTO 6-2	47.178,00	0,00
MARTHA GARCÍA DPTO 6-6	34.117,00	0,00

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

HUGO MERINO PH 1	50.000,00	0,00
VARIOS INGRESOS	4.976,60	0,00
MERCEDES SERRANO DPTO 4-5	13.244,00	0,00
MARIANELA RAMOS DPTO 5-2	25.068,05	0,00
RODRIGO CARRIÓN DPTO 3-6	8.750,00	0,00
ALBERTO MARTELO DPTO 5-2	0,00	0,00
PILAR FERRI MONCAYO DPTO 6-3	14.454,47	0,00
HERNÁN CASTRO DPTO 6-1	26.841,10	0,00
AIDA PIEDAD SERRANO SUITE 3-4	51.420,00	0,00
FABIÁN VALLEJO DPTO 5-1	65.032,00	0,00
FRANCISCO CADENA DPTO 4-3	23.034,00	0,00
FERNANDO SILVA/KATALINA ALMEIDA DPTO 2-5	10.945,88	0,00
ALICIA CHINCHIN LOCAL 4	8.590,00	0,00
PATRICIO CHIRIBOGA LOCAL 1-2	21.345,75	0,00
ELDER BRAVO DPTO 7-1	11.494,00	0,00
NOEMÍ ONTANEDA CARRIÓN DPTO 3-6	11.484,40	0,00
JUAN CARLOS HIDALGO DPTO 4-1	10.800,00	0,00
MARÍA JOSÉ RIBADENEIRA DPTO 5-5	10.150,00	0,00
VARIOS INGRESOS	0,00	13.976,22
INGRESOS MULTAS	0,00	17.369,80
TOTAL OBLIGACIONES Y CTAS A L/P	1.128.884,67	3.734.757,78

7.1 Corresponde a los anticipos entregados por los clientes por la compra de departamentos del **EDIFICIO SWISS PLAZA**, dichos valores son depositados en la cuenta corriente de la compañía.

DETALLE	SALDO
	01/01/2008
Edith Abarca Depto.2-2	70.750,00
Martha Naranjo Penth 3	143.000,00
Gabriel Garcia Depto. 5-3	44.344,00
Alejandro Oñate Depto. 7-5	53.785,00
Jorge Campos Depto. 7-2	81.700,00
Mercedes Serrano Depto. 4-5	49.569,13
Pilar Ferri Depto. 6-3/OFI 6	86.956,87
María José Rovadeneira Depto. 5-5	50.960,00
Juan Carlos Hidalgo Depto. 4-1	107.991,00
Jaime Bustamante Depto. 5-6	83.658,51
Patricio Chiriboga Local 1 y 2	191.645,75
Alicia Chinchin Local 4	85.900,00
Ivan Caravajal Dpto. 7-3	86.849,78

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

Alex Narváz Dpto. 3-2	83.794,00
Lucía Ortiz Dpto. 4-4 Cambia Dpto. 2-4	52.406,07
Eduardo Borja Dpto. 4-2	72.789,60
Germanico Castellanos Depto. 3-5	44.503,20
Enrique Menoscal Dpto. 1-1	128.900,00
Vicente Vallejo Dpto. 2-6	79.477,15
Kleber Erazo	79.691,83
Joseph Lima Dpto. 7-4	54.342,00
Raúl Basantes Oficina 3	80.755,07
María Belén Yépez	87.304,94
Martha García Dpto. 6-6	81.730,21
Hugo Merino Ph 1 Cambia Dpto. 3-1	112.740,00
Marianela Ramos	83.873,05
Hernán Castro Dpto. 6-1	115.661,91
Aida Serrano Dpto. 3-4	53.220,00
Fabián Vallejo Dpto. 5-1	111.080,42
Francisco Cadena Dpto. 4-3	76.126,79
Fernando Silva / Katalina Almeida Dpto. 2-5	55.770,38
Laura Quiñonez Penth. 1	146.996,00
Noemí Ontaneda Carrión Dpto. 3-6	86.134,00
Salazar Ramiro Ph 2	130.000,00
Edison Tapia Dpto. 6-4	54.528,00
Ronny Barba Dpto. 4-6	88.525,00
Rosario Nathalia Pavon Dpto. 4-4	55.433,50
Dina Garzon Dpto. 5-4	55.210,00
Julio Hidalgo Parqueadero 22	7.500,00
Pedro José Andino Dpto. 2-3	85.897,60
Almeida Pilar Oficina 6 Cambia	20.000,00
López Rosa / Rosero Ramón Dpto. 6-5	52.700,00
Bryja Bodgan Dpto. 7-1	116.000,00
Galo Plaza Eliz Pico Dpto. 2-1	117.000,00
María Arboleda Oficina 6	20.560,00
Navarro Francisco Canje Propiedad Dpto.3-3	75.651,00
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	3.703.411,76

7.2 El valor de Varios Ingresos no es reclasificado en otra cuenta del pasivo, está incluido en Anticipo Clientes.

7.3 El valor de Ingresos por Multas corresponde a devoluciones a los clientes por negociaciones no concluidas.

NOTA. La empresa tiene el sistema de costos de construcción por el método de porcentaje 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 los departamentos, para solo ahí determinar costos, ingresos y utilidad.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

8. PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta es el siguiente:

CUENTA	SALDO	
	31/12/2007	31/12/2008
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO		
Capital Pagado: José Ribadeneira	400,00	799,00
Capital Pagado: Santiago Gangotena	400,00	0,00
Capital Social Autorizado-Suscrito	800,00	0,00
Capital Suscrito No Pagado- Autorizado	-800,00	0,00
Capital Pagado: Alexandra Polanco	0,00	1,00
Total Capital Suscrito y Pagado	800,00	800,00
RESERVA POR VALUACIONES		
Reserva Valuación	404.856,98	404.857,28
Total Reserva Valuación	404.856,98	404.857,28
UTILIDADES ACUMULADAS		
Utilidades Ejercicio Anteriores	3,87	3,87
Pérdidas Ejercicios Anteriores	-27,16	-27,16
Utilidad Ejercicio Corriente	0,00	4.696,60
Total Utilidades Acumuladas	-23,29	4.673,31
TOTAL PATRIMONIO	405.633,69	410.330,59

8.1 A continuación presentamos el cuadro real que conforma el Capital Accionario Pagado de la Compañía DISBI S.A., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2008.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
 COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

Las Acciones son de USD1.00 cada una, el detalle es el siguiente:

SOCIOS	VALOR ACCIONES	No. ACCIONES	%
Ing. José Ribadeneira	799,00	799,00	99,88%
Alexandra Polanco Hidalgo	1,00	1,00	0,12%
TOTAL	800,00	800,00	100,00%

7.2 La empresa fue constituida el 2 de julio de 1999, con el Notario Dr. Piero Gastón Aycart Vincenzini, en la Notaria Trigésima del Cantón Guayaquil.

9. INGRESOS

CUENTAS	SALDOS	
	31-dic-07	31-dic-08
INGRESO POR SERVICIOS		
Arriendos	0,00	1000,00
Intereses	0,00	9.166,67
Total Ingreso por Servicios		10.166,67
INGRESOS VARIOS		
Otros Ingresos	0,00	54,35
Total Ingresos Varios	0,00	54,35
INGRESOS FINANCIEROS		
Ingresos por Intereses Generados	0,00	6.634,77
Total Ingresos Financieros	0,00	6.634,77
TOTAL INGRESOS	0,00	16.855,79

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

9.1 La cuenta de intereses corresponde al préstamo otorgado a Concem Cia Ltda. por \$ 500.000

9.2 La cuenta de Otros Ingresos corresponde al saldo que se quedo al liquidar la garantía del Sr. Pedro León del local 5.

9.3 La cuenta de Ingresos por Intereses generados corresponde a las inversiones del Banco Internacional.

10. GASTOS

Los gastos se componen de las siguientes cuentas:

Cuentas	Saldos	
	31-dic-07	31-dic-08
ADMINISTRACIÓN Y GENERALES		
Luz. Agua	0,00	165,97
Teléfono, Internet	0,00	160,71
Suministros y Materiales	0,00	22,50
Publicidad y Propaganda	0,00	467,50
Alícuotas Edificio Swiss Plaza	0,00	2.496,91
Accesorios	0,00	970,48
Mantenimiento Edificio	0,00	2.939,97
Otros	0,00	3.525,35
Gastos Legales	0,00	480,42
Movilización	0,00	36,56
Suministros de Limpieza	0,00	19,00
Copias	0,00	102,51
Impresiones	0,00	139,00
Plusvalía	0,00	602,31
Transporte	0,00	30,00
TOTAL GASTOS	0,00	12.159,19

10.1 Corresponde a los gastos que se generaron en el año corriente.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

11. CONTINGENCIAS

A.- Situación Tributaria

El Fisco Ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión de la declaración del Impuesto a la Renta de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Las obligaciones que se produzcan de acuerdo con los resultados obtenidos, deberán ser absorbidas por las utilidades acumuladas de la Compañía.

La empresa en el ejercicio 2008, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI a pesar de presentar sus impuestos a destiempo. 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.IC1.004 emitida por el Señor Superintendente de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 348 de lunes 4 de septiembre del 2006, normó lo siguiente, la contabilidad se llevará:

Artículo 1. Adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Artículo 2. Disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, emitida con fecha Quito, el 20 de noviembre del 2008, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, de acuerdo al siguiente cronograma.

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑÍA DISBI S.A. - 2008

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Artículo Segundo.- Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

-Un plan de capacitación.

-El respectivo plan de implementación.

-La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;

b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,

c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
COMPAÑIA DISBI S.A. - 2008

Artículo Tercero.- La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Artículo Cuarto.- Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Artículo Quinto.- Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Artículo Sexto.- Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero de esta resolución, respectivamente.

De acuerdo a la disposición segunda a la empresa le toca aplicar NIIFS, en el año 2012 y su periodo de transición es en el ejercicio 2011, por lo cual debe establecer la respectiva planificación arriba indicada.