



Accountants &  
business advisers

## VITHOA S.A.



Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2010 y 2009

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**VITHOA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **VITHOA S.A.**, los cuales incluyen los balances generales al 31 de diciembre del 2010 y 2009 y el estado de resultados y el movimiento del patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión calificada.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Base para opinión calificada:**

4. No recibimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada al abogado de la Compañía, lo que no nos permitió determinar el efecto de los posibles litigios legales, de haber alguno, tuvieren sobre los estados financieros.
5. Como se menciona en la Nota G (1), la hipoteca con el Banco Internacional venció el 23 de enero del 2011, hasta la fecha de emisión de este informe, no hemos recibido los soportes del pago de esta obligación o su renovación.

**Opinión calificada:**

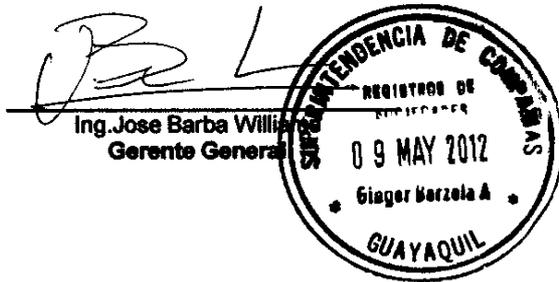
6. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en la "Base para opinión calificada" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VITHOA S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero y la evolución del patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

*PKF & Co.*16 de junio del 2011  
Guayaquil, Ecuador*E. Naranjo*Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

**VITHOA S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

<b>ACTIVO</b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	70,848.14	10,558.09
Cuentas por cobrar (Nota D)	377,501.75	637,991.40
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>448,349.89</b>	<b>648,549.49</b>
<b>CONSTRUCCIONES EN PROCESO (Nota E)</b>	<b>4,410,770.22</b>	<b>5,282,083.34</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>4,859,120.11</b>	<b>5,930,632.83</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	111,911.91	12,000.91
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota G)	1,005,321.09	1,631,283.19
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1,117,233.00</b>	<b>1,643,284.10</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)</b>	<b>3,656,925.14</b>	<b>4,286,548.73</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)</b>		
Capital social	800.00	800.00
Resultado del ejercicio	84,161.97	
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>4,859,120.11</b>	<b>5,930,632.83</b>



CPA. Javier Armijos  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**VITHOA S.A.****ESTADO DE RESULTADO****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

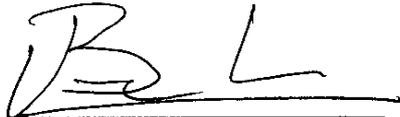
(Expresado en USDólares)

**INGRESOS**

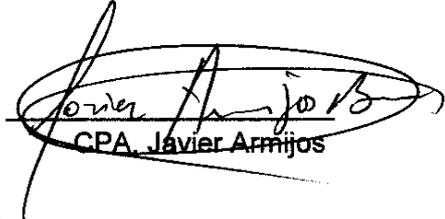
Ventas netas	1.791.554,20
	<u>1.791.554,20</u>

**COSTOS Y GASTOS**

Gosto de ventas (Nota M)	1.330.504,78
Gastos administrativos	115.215,63
Intereses pagados y multas	196.245,07
IESS	27.748,37
Impuestos y contribuciones	25.421,31
Otros gastos	12.257,07
	<u>1.707.392,23</u>

**UTILIDAD NETA**84.161,97


Ing. Jose Barba Williams  
Gerente General

CPA. Javier Armijos

**Vea notas a los estados financieros**

**VITHOA S.A.****ESTADO DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldos al 1 de enero de 2010	800,00	
Utilidad neta		84.161,97
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>800,00</u>	<u>84.161,97</u>

  
 Ing. Jose Barba Williams  
 Gerente General

  
 CPA. Javier Arrihijos



**Vea notas a los estados financieros**

**VITHOA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Utilidad del Ejercicio	84,161.97	
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes para reservas de departamentos	202,002.64	666,931.51
Incremento en cuentas por cobrar	260,489.65	(100,899.33)
Incremento en proveedores	99,911.00	(153,560.60)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>562,403.29</u>	<u>412,471.58</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento de construcciones en proceso, neto	871,313.12	(972,114.67)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>871,313.12</u>	<u>(972,114.67)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución (Incremento) de préstamo de accionistas	(831,626.23)	1,285,853.57
Disminución de obligaciones bancarias	(625,962.10)	(718,716.81)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(1,457,588.33)</u>	<u>567,136.76</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	<b>60,290.05</b>	<b>7,493.67</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	10,558.09	3,064.42
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><b>70,848.14</b></u>	<u><b>10,558.09</b></u>



Ing. Jose Barba Williams  
Gerente General




CPA. Javier Arriagos  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**VITHOA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

**A. VITHOA S.A.:**

Fue constituida el 19 de marzo del 2003 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objeto social es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, entre otros. Actualmente sus actividades se centralizan en la construcción del edificio "El Astillero" en la Urbanización Guayaquil Tennis Club de su propiedad.

**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Construcciones en proceso: Incluye el terreno y los valores incurridos en la construcción del edificio El Astillero.

Método del contrato terminado: La Compañía aplica este método contable acorde con lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 para las empresas de construcción.

Los ingresos y los costos: Se reconocerán cuando se concluya la construcción y venta de los departamentos del edificio El Astillero.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja General		1,011.88
Banco local	70,848.14	9,546.21
	<u>70,848.14</u>	<u>10,558.09</u>

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Incluye principalmente US\$347,672.60 (En el 2009 US\$637,791.40) de anticipos entregados a proveedores y US\$29,829.15 de otras cuentas por cobrar. A continuación un detalle:

**VITHOA S.A.****D. CUENTAS POR COBRAR** (Continuación):

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Instalaciones Electromecánicas S.A.	70,000.00	60,000.00
José Morán	45,060.40	39,050.00
Francisco Boloña	34,750.00	34,100.00
Arq. Pedro Pablo Gómez	33,750.00	27,750.00
Ases. Gral. de Ingeniería S.A.	33,000.00	33,000.00
Luis Jara Castro	30,256.66	175,272.00
Eduardo Donoso	27,116.24	26,071.42
Eduardo Mera	22,024.10	15,150.00
Retenciones en la fuente	21,172.96	
Humberto Tamayo	11,650.00	
Eliana Crespo	10,800.00	
Ambientes Hogar 2000	9,690.35	18,524.90
Madetec S.A.		122,000.00
Roberto Mayorga		29,053.00
Dialvi Cía. Ltda.		3,918.39
Otros anticipos y cuentas por cobrar	28,231.04	54,101.69
	<u>377,501.75</u>	<u>637,991.40</u>

**E. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:**

Incluye US\$251,049.76 por la compra del terreno donde se construye el edificio "El Astillero" y US\$4,159,720.46 (En el 2009 US\$4,928,491.18) de los desembolsos incurridos en la construcción del Inmueble. A continuación el detalle:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Estructura de hormigón armado	1,162,817.21	1,634,759.97
Albañilería	566,317.58	619,751.92
Intereses pagados	469,605.06	528,975.34
Gastos administrativos	393,759.16	421,059.08
Instalación sanitaria	227,352.00	292,439.65
Aluminio y vidrio	197,703.15	230,147.30
Pisos y sobrepisos	119,388.25	160,356.49
Aire acondicionado	131,404.51	172,876.60
Rejas, pasamanos etc.	106,613.69	77,248.41
Puertas y ventanas	104,499.48	276.64
Pilotaje	91,105.74	117,644.75
Ascensores	72,298.69	99,662.56
Impuestos y contribuciones	62,237.78	82,198.89
Gastos preliminares	45,981.19	60,798.89
Seguros	19,003.69	19,840.04
Sueldo Director de obra	10,500.00	10,500.00
Otros	379,133.28	399,954.65
	<u>4,159,720.46</u>	<u>4,928,491.18</u>

**VITHOA S.A.****F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Retenciones en la fuente	996.41	423.31
IVA 12%	803.46	1,167.45
Proveedores	(1) 110,112.04	10,410.15
	<u>111,911.91</u>	<u>12,000.91</u>

(1) A continuación un detalle:

Benjamín Rosales Valenzuela	67,000.00
Juan Chiriboga Valenzuela	10,000.00
Mario Pescarolo Orellana	9,800.00
Benjamín Rosales Peña	7,305.00
Joaquín Barba Williams	6,037.00
Otros	9,970.04
	<u>110,112.04</u>

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hipoteca Banco Internacional	(1) 1,005,321.09	1,631,283.19
Préstamos de accionistas	(2) 2,256,198.59	3,087,824.82
Reserva para departamentos	(3) 1,400,726.55	1,198,723.91
	4,662,246.23	5,917,813.92
Menos: Porción Corriente	(1,005,321.09)	(1,631,283.19)
	<u>3,656,925.14</u>	<u>4,286,548.73</u>

(1) Préstamo a largo plazo obtenido para cancelar la deuda con Banco del Pacífico, transfiriéndose la hipoteca existente sobre el edificio El Astillero al pasivo corriente. La obligación se adquirió el 12 de junio del 2008 con vencimiento el 23 de enero del 2011 con una tasa nominal de 9.85%. Los vencimientos futuros son como sigue:

<u>Años</u>	<u>Valor</u>
2010	625,962.10
Enero 23, 2011	1,005,321.09
	<u>1,631,283.19</u>

(2) Utilizados para el financiamiento de la obra; estos valores serán compensados al momento de su conclusión. Los saldos son como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
EVAM S.A.	801,967.37	777,944.00
Juan Chiriboga	655,549.30	604,549.30
Denisse Rosales Valenzuela	308,176.73	286,842.44
Benjamín Rosales Valenzuela	307,976.73	277,444.00
Juan Martínez Illingworth	182,528.46	147,528.46
Mario Pescarolo Orellana		336,103.03
Benjamín Rosales Peña		338,205.07
Joaquín Barba		319,208.52
	<u>2,256,198.59</u>	<u>3,087,824.82</u>

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

(3) Corresponden a valores entregados por los clientes para la reserva de los departamentos y parqueos. Los saldos son como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
GLH Internacional S.A.	370,143.97	147,643.60
María del Carmen Vidal	363,850.00	191,934.59
Peter Witmer	307,080.00	307,080.00
Violeta Zunino de Ferrero	198,796.30	36,000.00
José María Rivas Polit	150,856.28	
Eduardo Romero	10,000.00	10,000.00
Santiago Barba		163,517.57
Jhonny Adum Farah		317,548.15
Juan Maquilón		25,000.00
	<u>1,400,726.55</u>	<u>1,198,723.91</u>

**H. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representa 800 acciones con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Resultados del ejercicio:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

**I. IMPUESTO A LA RENTA:**

La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. Al 31 de diciembre del 2010 la base de este cálculo, se determinó como sigue:

Utilidad contable	84,161.97
Base Imponible	84,161.97
Impuesto a la Renta	21,040.49
Anticipos del Impuesto a la Renta	<u>(21,172.96)</u>
Saldo a favor	<u>(132.47)</u>

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

**J. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

**K. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.