



Accountants &  
business advisers

## VITHOA S.A.

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2009 y 2008



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

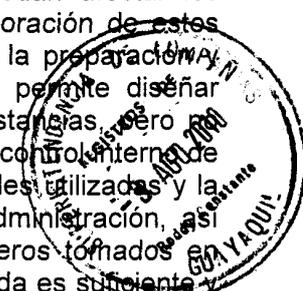
1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **VITHOA S.A.**, los cuales incluyen los balances generales al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (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 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.



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. Como se menciona en la Nota G (1), la hipoteca con el Banco Internacional venció el 2 de junio del 2010, hasta la fecha de emisión de este informe, no hemos recibido los soportes del pago de esta obligación.

**Opinión calificada:**

5. 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 2009 y 2008, su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.



25 de junio del 2010  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



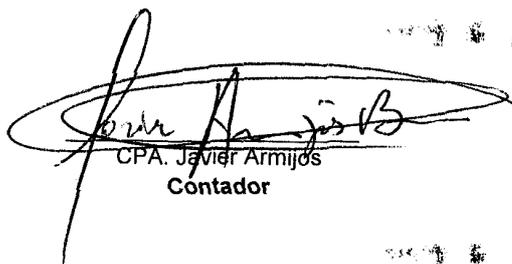
VITHOA S.A.BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	10.558,09	3.064,42
Cuentas por cobrar (Nota D)	637.991,40	537.092,07
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>648.549,49</b>	<b>540.156,49</b>
<b>CONSTRUCCIONES EN PROCESO (Nota E)</b>	<b>5.282.083,34</b>	<b>4.309.968,67</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5.930.632,83</b>	<b>4.850.125,16</b>
 <b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	12.000,91	165.561,51
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota G)	1.631.283,19	718.716,81
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.643.284,10</b>	<b>884.278,32</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)</b>	<b>4.286.548,73</b>	<b>3.965.046,84</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota H)</b>		
Capital social	800,00	800,00
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>5.930.632,83</b>	<b>4.850.125,16</b>



Ing. Joaquín Barba Williams  
Gerente General



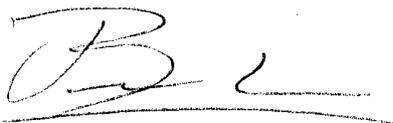
CPA. Javier Armijos  
Contador

Vea notas a los estados financieros

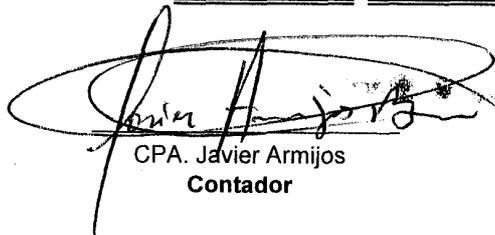
**VITHOA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes para reservas de departamentos	641.931,51	256.832,00
Incremento en cuentas por cobrar	(100.899,33)	
Incremento en proveedores	(153.560,60)	(210.043,81)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>387.471,58</u>	<u>46.788,19</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento de construcciones en proceso, neto	(972.114,67)	(1.190.159,49)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(972.114,67)</u>	<u>(1.190.159,49)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento de obligaciones bancarias		2.350.000,00
Incremento de préstamo de accionistas	1.310.853,57	591.577,58
Disminución de obligaciones bancarias	(718.716,81)	(1.850.000,00)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>592.136,76</u>	<u>1.091.577,58</u>
<b>(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO</b>	<u>7.493,67</u>	<u>(51.793,72)</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>3.064,42</u>	<u>54.858,14</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>10.558,09</u></u>	<u><u>3.064,42</u></u>



Ing. Joaquín Barba Williams  
Gerente General



CPA. Javier Armijos  
Contador

Vea notas a los estados financieros

VITHOA S.A.NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROSAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(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. EFFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja General	1,011.88	1,000.00
Banco local	9,546.21	2,064.42
	<u>10,558.09</u>	<u>3,064.42</u>

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Incluye principalmente US\$637,791.40 (En el 2008 US\$536,892.07) de anticipos entregados a proveedores. A continuación un detalle:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ambientes Hogar 2000	18,524.90	111,859.94
Dialvi Cía. Ltda.	3,918.39	95,442.13
Luis Jara Castro	175,272.00	83,740.00
Instalaciones Electromecánicas S. A.	60,000.00	60,000.00
Madetec S.A.	122,000.00	55,000.00
Ases.Gral. de Ingeniería S.A.	33,000.00	33,000.00
Arq. Pedro Pablo Gómez	27,750.00	27,750.00
Vanon S.A.		20,000.00
Francisco Boloña	34,100.00	17,500.00
José Morán	39,050.00	80.00
Roberto Mayorga	29,053.00	
Otros	95,123.11	32,520.00
	<u>637,791.40</u>	<u>536,892.07</u>

**VITHOA S.A.****E. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:**

Incluye US\$353,592.16 por la compra del terreno donde se construye el edificio "El Astillero" y US\$4,928,491.18 (En el 2008 US\$3,956,376.51) de los desembolsos incurridos en la construcción del Inmueble. A continuación el detalle:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Gastos preliminares	60,798.89	60,798.89
Pilotaje	117,644.75	117,644.75
Estructura de hormigón armado	1,634,759.97	1,626,916.69
Albañilería	619,751.92	587,338.67
Ascensores	99,662.56	75,282.00
Instalación sanitaria	292,439.65	231,436.29
Gastos administrativos	421,059.08	263,294.07
Impuestos y contribuciones	82,198.89	63,399.10
Intereses pagados	528,975.34	341,682.07
Sueldo Director de obra	10,500.00	10,500.00
Aire acondicionado	172,876.60	112,876.60
Seguros	19,840.04	22,252.08
Aluminio y vidrio	230,147.30	118,241.74
Pisos y sobrepisos	160,356.49	114,543.22
Otros	477,479.70	210,170.34
	<u>4,928,491.18</u>	<u>3,956,376.51</u>

**F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Retenciones en la fuente	423.31	3,716.79
Iva 12%	1,167.45	5,309.96
Proveedores	10,410.15	156,534.76
	<u>12,000.91</u>	<u>165,561.51</u>

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Hipoteca Banco Internacional	(1) 1,631,283.19	2,350,000.00
Préstamos de accionistas	(2) 3,087,824.82	1,801,971.25
Reserva para departamentos	(3) 1,198,723.91	531,792.40
	5,917,813.92	4,683,763.65
Menos: Porción Corriente	(1,631,283.19)	718,716.81
	<u>4,286,548.73</u>	<u>3,965,046.84</u>

**G. PASIVO A LARGO PLAZO** (Continuación):

- (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 2 de junio del 2010 y una tasa pasiva referencial más el 4.55%. Al 31 de diciembre del 2009, la tasa es de 9.35%. Los vencimientos futuros son como sigue:

<u>Años</u>	<u>Valor</u>
2009	718,716.81
2010	<u>1,631,283.19</u>
	<u>2,350,000.00</u>

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Juan Chiriboga	604,549.30	497,087.22
Benjamín Rosales Valenzuela	277,444.00	197,444.00
Juan Martínez Illingworth	147,528.46	147,528.46
Mario Pescarolo Orellana	336,103.03	124,505.67
Benjamín Rosales Peña	338,205.07	150,000.00
Denisse Rosales Valenzuela	286,842.44	153,842.44
Joaquín Barba	319,208.52	136,119.46
EVAM S.A.	<u>777,944.00</u>	<u>395,444.00</u>
	<u>3,087,824.82</u>	<u>1,801,971.25</u>

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

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Santiago Barba	163,517.57	89,712.40
Peter Witmer	307,080.00	307,080.00
Jhonny Adum Farah	317,548.15	125,000.00
Eduardo Romero	10,000.00	10,000.00
Juan Maquilón	25,000.00	
María del Carmen Vidal	191,934.59	
GLH Internacional S.A.	147,643.60	
Violeta Zunino de Ferrero	<u>36,000.00</u>	
	<u>1,198,723.91</u>	<u>531,792.40</u>

**H. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

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

**I. IMPUESTO A LA RENTA:**

El artículo 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que cuando las obras de construcción duren más de un año, el contribuyente podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", procederá a liquidar la obra al término de la misma, y sobre esa base determinará el impuesto a la renta a pagar.

**VITHOA S.A.****J. 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 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.