



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9  
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453  
E-MAIL: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

Exp# 119398

**VIECOMSA S.A.**

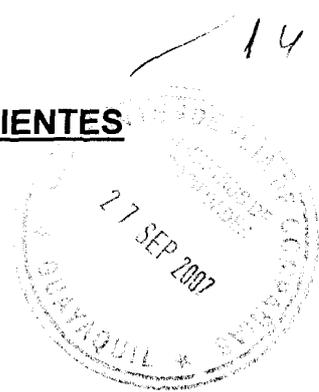
---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2006  
e informe de la Auditoría Externa**

---



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



A los Accionistas de  
**VIECOMSA S.A.**  
 Guayaquil, Ecuador

1.3  
 Hemos auditado el balance general de la empresa **VIECOMSA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

4.1  
 Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

1.0  
 En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VIECOMSA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Marlene Roblero Saad**  
 Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

**Federico Armijos Bonilla**  
 Licencia Profesional No. 10713

Septiembre 07 del 2007

111  
 112  
 112



**VIECOMSA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

21

<b>ACTIVO</b>	<b>US\$</b>
<b>CORRIENTE</b>	
CAJA Y BANCOS	1,454.60 ✓
CUENTAS POR COBRAR ( Nota B )	1,974,280.93 ✓
OTRAS CUENTA POR COBRAR ( Nota C )	160,799.52 ✓
INVENTARIOS ( Nota D )	816,678.01 ✓
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2,953,213.06 ✓</b>
<b>FIJO NETO ( Nota E )</b>	<b>183.36</b>
<b>DIFERIDO ( Nota F )</b>	<b>9,773.82</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2,963,170.24 ✓</b>
<b>PASIVO</b>	
<b>CORRIENTE</b>	
CUENTAS POR PAGAR ( Nota G )	2,564,463.67 ✓
IMPUESTOS POR PAGAR ( Nota H )	23,909.14 ✓
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2,588,372.81 ✓</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
DIFERIDO ( Nota I )	369,196.53 ✓
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>369,196.53 ✓</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>2,957,569.34</b>
<b>PATRIMONIO NETO ( Nota J )</b>	<b>5,600.90</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,963,170.24 ✓</b>

Ver notas a los estados financieros



**VIECOMSA S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

2.2

	US\$
<b>INGRESOS (NOTA K)</b>	
VENTAS	3,210,693.18 ✓
OTROS INGRESOS	0.39
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u><b>3,210,693.57</b></u> ✓
<b>EGRESOS</b>	
COSTOS (NOTA L)	3,203,712.48
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (NOTA M)	579.89
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<u><b>3,204,292.37</b></u> ✓
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u><b>6,401.20</b></u> ✓
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	1,600.30
<b>RESERVA LEGAL</b>	480.09
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u><b>4,320.81</b></u></u> ok

Ver notas a los estados financieros



23

**VIECOMSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
<b>SALDO A ENERO 01.2006</b>	<b>800.00</b>			<b>800.00</b>
GANANCIA DEL EJERCICIO			6,401.20	6,401.20
IMPUESTO A LA RENTA			-1,600.30	-1,600.30
RESERVA LEGAL		480.09	-480.09	0.00
<b>SALDO A DICIEMBRE 31.2006</b>	<b>800.00</b>	<b>480.09</b>	<b>4,320.81</b>	<b>5,600.90</b>

*(Handwritten signature)*



**VIETCOMSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

24

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b>INGRESOS RECIBIDOS DE CLIENTES</b>		<b>3,203,840.70</b>
<b>EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS</b>		
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-160,199.52	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR VARIAS	-1,967,428.45	
INCREMENTO DE INVENTARIOS	-816,678.01	
INCREMENTOS DE ACTIVOS DIFERIDO	-3,975.19	
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	767,665.47	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	23,909.14	
INCREMENTO DE INGRESOS DIFERIDOS	369,196.53	
COSTOS	-1,414,189.06	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>-1,644.70</u>	<b>-3,203,343.79</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
OTROS INGRESOS		0.39
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b>		<b>497.30</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<u>957.30</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>1,454.60</u>



**VIECOMSA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>US\$</u>
<b><u>FUENTES DE FONDOS</u></b>	
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO	1,789,540.06
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	767,665.47
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	23,909.14
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	369,196.53
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	<u>4,800.90</u>
<b>TOTAL FUENTES DE FONDOS</b>	<b><u><u>2,955,112.10</u></u></b>
<b><u>APLICACIÓN DE FONDOS</u></b>	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	497.30
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	1,974,280.93
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR PAGAR	160,199.52
INCREMENTO DE INVENTARIOS	816,678.01
INCREMENTO DE ACTIVO DIFERIDO	<u>3,456.34</u>
<b>TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS</b>	<b><u><u>2,955,112.10</u></u></b>



**VIECOMSA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,953,213.06	1,557.30
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,588,372.81	1,796,798.20
CAPITAL NETO DE TRABAJO	<u>364,840.25</u>	<u>-1,795,240.90</u>
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>2,160,081.15</u>	



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1.- Objetivo de la Compañía:**

VIECOMSA S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante la Notaría Tercera del cantón Guayaquil, Dr. Bolívar Peña Malta, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 10 de junio del 2005. Su capital autorizado es US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. ( US\$ 1,00 )

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:** ✓

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2006, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 364.840,25.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

**Inventarios** .- El rubro de Inventarios al 31 de diciembre del 2006 se compone de todos los gastos ocasionados por la construcción de viviendas y que a la fecha se encuentran terminadas en su construcción. 



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
**(continuación...)**

**Activo fijo.**- Se reflejan el costo de adquisición ✓

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando la tasa que se considera adecuada para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función del porcentaje señalado en la Ley de Régimen Tributario Interno

**Cargos Diferidos.**- Está representado por los gastos de constitución, se amortizan al 10% anual.

**Ingresos y gastos.**- Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan. ✓



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:**

	<u>US\$</u>
CLIENTES	6.852,48
CUENTAS POR COBRAR VARIAS	1.967.428,45
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.974.280,93</u></b>

Corresponden a valores adeudados por clientes, y otros, a corto plazo por operaciones normales.

**NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

	<u>US\$</u>
IVA PAGADO	160.799,52
<b>TOTAL</b>	<b><u>160.799,52</u></b>

Crédito Tributario a favor de la empresa por impuesto al valor agregado pagado luego de deducir el impuesto al valor agregado cobrado.

**NOTA D. INVENTARIOS:**

Comprenden todos los pagos realizados en la construcción de viviendas que incluyen Terrenos – Costos Directos de Obra – Costos Indirectos – y otros. 



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA D. INVENTARIOS:**  
(continuación ...)

	<u>US\$</u>
INVENTARIOS DE VILLAS	816.678,01
<b>TOTAL</b>	<b><u>816.678,01</u></b>

**NOTA E. FIJO:**

Los bienes incluidas en el balance por US\$ 183,36 al 31 de diciembre del 2006 representan a equipos de computación pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.

Los porcentajes de depreciación utilizados Equipos de Computación 33%.

**NOTA F. ACTIVO DIFERIDO:**

	<u>US\$</u>
GASTOS PREOPERATIVOS	10.292,67
( - ) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 518,85
<b>TOTAL</b>	<b><u>9.773,82</u></b>

La compañía amortiza los gastos de constitución al 20% anual.



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA G. CUENTAS POR PAGAR:**

	<u>US\$</u>
PROVEEDORES	2.564.395,33
OTROS	68,34
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.564.463,67</u></b>

Se refiere a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios:

**NOTA H. IMPUESTOS POR PAGAR:**

	<u>US\$</u>
RETENCIONES EN LA FUENTE	22.308,84
IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑÍA	1.600,30
<b>TOTAL</b>	<b><u>23.909,14</u></b>

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, provisión de impuesto a la renta por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2006. 



**VIETCOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA I. DIFERIDO:**

	<u>US\$</u>
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	<u>369.196,53</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>369.196,53</u></b>

Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas

**NOTA J. PATRIMONIO:**

**Capital Social.-**

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2006 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar ( US\$ 1,00 ) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

**Reserva Legal.-**

La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual. El saldo de esta reserva puede ser capitalizada o destinado a absorber pérdidas. El saldo al 31 de diciembre del 2006 es de US\$ 480,09.

**Resultados.-**

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006 representó una utilidad de US\$ 4.320,81 después del 25% de impuesto a la renta y reserva legal.



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA K. INGRESOS:**

	<u>US\$</u>
VENTAS DE VILLAS IBIZA	2.319.822,04
POR CONSTRUCCIÓN Y REMODELACION DE VIVIENDAS	890.871,14
OTROS INGRESOS	0,39
<b>TOTAL</b>	<b><u>3.210.693,57</u></b>

Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Terranostra facturadas durante el ejercicio 2006.

**NOTA L. COSTOS:**

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 3.203.712,48 representando el 99,78% sobre el total de ingresos.

**NOTA M. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:**

Los Gastos Administrativos y de Ventas resultaron por US\$ 579.89 lo que representó el 0,02%.



**VIECOMSA S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA N. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Viecomsa S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2006, excepto por las rectificaciones de las declaraciones del impuesto al valor agregado y retención en la fuente del impuesto a la renta, que a la fecha del presente informe se lo está preparando para cancelarlo con el respectivo recargo de intereses.

**NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos