



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: 094350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

VIECOMSA S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2007
e informe de la Auditoría Externa**





MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 2214700 CEL: 094350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado el balance general de la empresa **VIECOMSA S.A.** al 31 de diciembre del 2007 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.

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.

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 2007 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

Abril 25 del 2008



VIECOMSA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	528,36
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	2.300.338,59
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	144.353,36
INVENTARIOS (Nota D)	142.515,12
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.587.735,43
FIJO NETO (Nota E)	117,35
DIFERIDO (Nota F)	7.715,34
TOTAL DEL ACTIVO	2.595.568,12
PASIVO	
CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR	68,34
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota G)	6.338,09
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.406,43
PASIVO NO CORRIENTE (Nota H)	
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	2.550.003,58
DIFERIDO	23.349,86
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2.573.353,44
TOTAL DEL PASIVO	2.579.759,87
PATRIMONIO NETO (Nota I)	15.808,25
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.595.568,12

Ver notas a los estados financieros



VIECOMSA S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	<u>US\$</u>
INGRESOS (Nota J)	
VENTAS	734.759,54
OTROS INGRESOS	17.174,31
TOTAL INGRESOS	<u>751.933,85</u>
EGRESOS	
COSTOS (Nota K)	721.862,89
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS.(Nota L)	14.173,13
TOTAL EGRESOS	<u>736.036,02</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	15.897,83
(-) 25% IMPUESTO RENTA	5.690,48
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>10.207,35</u>

Ver notas a los estados financieros



VIECOMSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2006	800,00	480,09	4.320,81	5.600,90
UTILIDAD DEL EJERCICIO			15.897,83	15.897,83
25% IMPUESTO A LA RENTA 2007			- 5.690,48	- 5.690,48
SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2007	800,00	480,09	14.528,16	15.808,25

Q



VIECOMSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		734.759,54
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	- 326.057,66	
DISMINUCIÓN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	16.446,16	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	674.162,89	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	- 2.564.395,33	
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS	- 23.261,53	
DISMINUCIÓN DE INGRESOS DIFERIDOS	- 345.846,67	
COSTOS	- 721.862,89	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	- <u>12.048,64</u>	- 3.302.863,67
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS		17.174,31
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO DE PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS		2.550.003,58
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		<u>- 926,24</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>1.454,60</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>528,36</u>



VIECOMSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	926,24
DISMINUCIÓN DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	16.446,16
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	674.162,89
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO NETO	66,01
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS DIFERIDOS	2.058,48
INCREMENTO DE PRÉSTAMOS DE ACCIONISTA	2.550.003,58
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	10.207,35
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>3.253.870,71</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	326.057,66
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	2.564.395,33
DISMINUCIÓN DE IMPUESTO POR PAGAR	17.571,05
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	345.846,67
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>3.253.870,71</u>



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

	31 de diciembre de	
	2007	2006
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.587.735,43	2.953.213,06
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.406,43	2.588.372,81
CAPITAL NETO DE TRABAJO	2.581.329,00	364.840,25
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	2.216.488,75	

Q



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

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. Al 31 de diciembre del 2007, la compañía se encuentra realizando construcción de vivienda para la venta.

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 2007, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 2.581.329,00; los resultados del año representa una utilidad de US\$ 10.207,35 después de haber segregado el 25% de impuesto a la renta.

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

Inventarios :- El rubro de Inventarios al 31 de diciembre del 2007 se compone de todos los costos y 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 2007

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 preoperativos, se amortizan al 20% anual.

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

(Handwritten mark)



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

	<u>US\$</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	400,00
CUENTAS POR COBRAR VARIAS	1) 2.299.938,59
	<hr/>
TOTAL	2.300.338,59
	<hr/>

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

1) Incluye US\$ 2.256.438,80 a favor de la Compañía Construprint S.A.

NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

	<u>US\$</u>
IVA PAGADO	144.353,36
	<hr/>
TOTAL	144.353,36
	<hr/>

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 2007

NOTA D. INVENTARIOS:
(continuación ...)

	<u>US\$</u>
INVENTARIOS DE VILLAS	142.515,12
TOTAL	<u>142.515,12</u>

NOTA E. FIJO:

VER ANEXO A

Los bienes incluidas en el balance por US\$ 117,35 al 31 de diciembre del 2007 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	-2.577,33
TOTAL	<u>7.715,34</u>

La compañía amortiza los gastos preoperativos al 20% anual.

Ⓢ



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA G. IMPUESTOS POR PAGAR:

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.07	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.07
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	22.308,84	1.018,72	22.373,32	954,24
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	0,00	96,00	96,00	0,00
IVA COBRADO 12%	0,00	22.170,14	22.170,14	0,00
IMPUESTO A LA RENTA CIA.	1.600,30	5.383,85	1.600,30	5.383,85
TOTAL	23.909,14	28.668,71	46.239,76	6.338,09

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 2007.

NOTA H. PASIVO NO CORRIENTE:

	US\$
PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	1) 2.550.003,58
DIFERIDO	2) 23.349,86
TOTAL	2.573.353,44

1) Son préstamos otorgados por los accionistas de la compañía, y que no tienen obligación inmediata.

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

Q



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA I. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2007 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.

La Reserva Legal supera el 50% del capital social, al 31 de diciembre del 2007 es de US\$ 480,09.

Resultados.-

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2007 representó una utilidad de US\$ 10.207,35 después del 25% de impuesto a la renta.

NOTA J. INGRESOS:

	<u>US\$</u>
VENTAS DE VILLAS IBIZA	550.008,48
POR CONSTRUCCIÓN Y REMODELACION DE VIVIENDAS	1) 184.751,06
OTROS INGRESOS	2) 17.174,31
TOTAL	<u>751.933,85</u>



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA J. INGRESOS:
(Continuación...)

- 1) Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Terranostra facturadas durante el ejercicio 2007.
- 2) Representa intereses ganados por mora o financiamiento.

NOTA K. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 721.862.89 representando el 96,00% sobre el total de ingresos.

NOTA L. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

Los Gastos Administrativos y de Ventas resultaron por US\$ 14.173,13 lo que representó el 1,88%.

NOTA M. 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 2007.



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2007 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



VIECOMSA S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2007

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 12/31/2006	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	SALDOS AL 12/31/2007
FIJO DEPRECIABLE:				
Equipos de Computación	200,00			200,00
TOTAL ACTIVO FIJO DEPREC.	200,00			200,00
Menos depreciación acumulada	16,64	66,01		82.65
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	183,36	66.01		117,35

(Handwritten mark)