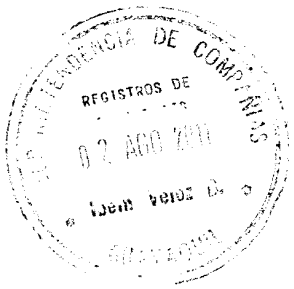
19757

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A.

INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010.

Auditores Brito
& Asociados



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A

1. Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se adjuntan de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

3. Responsabilidad del auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administracion son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Parque Empresarial Colon · Edificio Empresarial 1, Mezzanine oficina 10
Casilla: 09-01-10997 · Teléfono: (593)(4) 2136321 · Celular: 091756019
Guayaquil - Ecuador
www.auditoresbritoyasociados.kom.ec

4. Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S.A al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

Tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A. de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

C.P.A LEONARDO BRITO HIDALGO
SC-RNAE -2 No. 587
Reg. No. 31.904
Julio 18, 2011
Guayaquil, Ecuador

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	**2010**	**2009**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco y equivalente de efectivo	3,11	67,086	20,282
Cuentas por Cobrar	4,11	376,521	338,695
Inventarios	5	235,602	240,006
Total activos corrientes		679,209	598,983
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos fijos, neto	6	39,947	45,524
Otros activos	7,11	2,684,686	2,569,195
Total activos no corrientes		2,724,633	2,614,719
TOTAL ACTIVOS		3,403,842	3,213,702
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8,11	783,688	709,728
Total pasivo corriente		783,688	709,728
PASIVO A LARGO PLAZO	9,11	492,892	492,892
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	10		
Capital Social		800	800
Aporte para futuo aumento de capital		200	200
Reservas		2,042,889	1,927,568
Resultados de años anteriores		82,394	81,306
Utilidades del ejercicio		979	1,208
Total patrimonio de los accionistas		2,127,262	2,011,082
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,403,842	3,213,702

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2010	2009
INGRESOS OPERACIONALES:Arriendos	11	568,560	568,564
EGRESOS OPERACIONALES			
Administracion		530,280	546,672
Ventas		149	123
Impuestos		9,237	6,423
Intereses		75	13
Generales		28,529	13,287
Total		568,270	566,518
OTROS INGRESOS(EGRESOS)			
Intereses		564	3
Otros Operacionales-Extraordinarios		125	870
Total		689	873
UTILIDAD/(PERDIDA) ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		979	2,919
Menos gastos por impuesto a la renta		—	1,711
UTILIDAD/(PERDIDA) DEL AÑO		979	1,208

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Aporte para futuro aumento de capital	Reservas	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2009	800	200	1,689,782	81,972	1,772,754
Apropiacion			666	(666)	
Ajuste			237,120		237,120
Utilidad del ejercicio				1,208	1,208
Saldos al 31 de diciembre de 2009	800	200	1,927,568	82,514	2,011,082
Apropiacion			120	(120)	-
Ajuste			115,201		115,201
Utilidad del año				979	979
Saldos al 31 de diciembre de 2010	800	200	2,042,889	83,373	2,127,262

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quimal Cristobal
Contador General

VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Notas	2010	2009
		(en U.S. dólares)	
CONCILIACION DEL EXCEDENTE DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del ejercicio		979	1,208
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciacion de propiedades y equipos		6,708	5,613
Otros ajustes			179
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(37,655	(80,027)
Inventario			(1,228)
Cuentas por Pagar		82,019	106,454
Efectivo neto proveniente de actividades de operacion		52,051	32,199
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisicion de activos fijos		(5,247)	(24,087)
CAJA Y BANCO:			
Disminución/Incremento neto durante el año		46,804	8,112
Comienzo del año		20,282	12,170
FIN DEL AÑO		67,086	20,282

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General

CPA Wilson Quinal Cristobal
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Guayaquil-Ecuador en agosto 01 del 1981, y su activida principal es la compra, venta y administración de bienes, urbanos y rurales, a la planificación y ejecuciones de lotizaciones y iurbanizacion de todo tipo, para el cumplimiento la compañía puede adquirir bienes raíces y muebles, derechos acciones, participaciones y contraer obligaciones de todo tipo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sio preparados en U.S dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federaciòn Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañìas del Ecuador.Dichas políticas requieren que la Administracion realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administracion, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Banco y equivalente de efectivo - Representa inversión a corto plazo menor de 90 dias considerada como equivalente de efectivo.

Inventarios -Incluyen principalmente terrenos y edificios para la venta valuados al costo promedio de adquisición que no excede al valor de mercado.

Activos Fijos- Al costo de adquisición, nota 6. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para instalaciones, herramientas, muebles y enseres de oficina; y equipos varios; 3 para equipos de computación y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no auementen o extiendan la vida útil de lo activos se registran directamente en gastos.

Otros Activos- Incluye inversiones en acciones en una compañía relacionada registrada al valor patrimonial proporcional.

Impuesto a la Renta- Està cosntituida a la tasa del 25% sobre la utilidad del ejercicio, de acuerdo a disposiciones establecidas en la Ley y Reglamento de Regimen Tributario Interno.

Ingresos y Gastos- Los ingresos por servicios de arriendo se registran al momento en que se realizan, y los gastos se contabilizan cuando incurren o se causan.

Reserva Legal – La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizado para cubrir pérdidas.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de caja y equivalente de caja es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Banco, nota 11	3,624	1,159
Inversiones a corto plazo, nota 1	63,462	19,123
Total	67,086	20,282

Banco, representa fondos depositados en una cuenta corriente en un banco relacionado local. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

Inversion a corto plazo, constituye poliza de acumulación colocada en un Banco relacionado local.

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Clientes	74,573	63,974
Partes relacionadas, nota 11		
Promandato S.A.	39,099	51,529
Global Press S.A.	48,000	54,240
Pozuelo de oro S.A.	14,348	11,857
Tamanapolis S.A.	18,498	15,009
Otras	21,100	18,838
Impuestos	147,061	109,406
Anticipos Varios	13,842	13,842
Total	376,521	338,695

Tosquinini, representa $50,678 correspondiente a facturaciones por ventas a crédito de bienes inmuebles efectuados a terceros. Estos saldos pendientes de cobro provienen del año anterior y que a la fecha del presente reporte aún no han sido recuperados ni provisionados.
Partes relacionadas, corresponden a facturaciones provenientes del año anterior por servicios de arriendos de bienes inmuebles prestados a compañías relacionadas locales.
Estos saldos no egeneran interés y no tienen fecha de vencimiento específica.

Impuestos, representan retenciones en la fuente de impuesto a la renta practicada a la compañía durante el año 2010 por $88,793; y saldo del anticipo de impuesto a la renta incluye $56,945 proveniente del año anterior

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Para la venta:		
Terrenos y solares	168,800	168,800
Edificios	64,822	64,822
Semovientes	1,980	6,384
Total	235,602	240,006

Los saldos de inventarios no se encuentran entregados en garantía.

6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Edificios	45,733	45,733
Instalaciones y Herramientas	1,862	1,862
Muebles y equipos de oficina	233	233
Equipos de computación	1,999	868
Vehiculo	18,500	18,500
Sub total	68,327	67,196
Depreciacion acumulada	(28,380)	(21,672)
Saldo, neto	39,947	45,524

El movimiento de las propiedades y equipos, neto fue como sigue:

	2010	**2009**
Saldo neto al comienzo del año	45,524	26,982
Adiciones	1,130	24,087
Depreciación del año	(6,707)	(5,545)
Saldo neto al final del año	39,947	45,524

7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Inversiones en acciones, Financiera Global S.A., nota 11	2,588,488	2,473,288
Cuentas por cobrar largo plazo, Promandato S.A., nota 11	95,553	95,553
Cargos diferidos	291	-
Depositos en garantía	354	354
Total	2,684,686	2,569,195

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Partes relacionadas nota 11		
International Business	250,660	250,660
Constructora Álvaro oboa Pontón S.A.	363,497	279,868
Desarrollo Turístico Ecuatoriano (DETURE S.A.)	100,316	129,410
Otras	1,028	1,028
Proveedores locales por servicios y compras	47,685	25,662
Impuestos y Retenciones	714	3,312
Otras	19,788	19,788
Total	783,688	709,728

Partes relacionadas, representan valores recibidos de compañías relacionadas en calidad de préstamos. Estos saldos no devengan interés y no tienen fecha de vencimiento específica.

9. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de pasivo a largo plazo representa valores recibidos por parte de los accionistas de la compañía. Dichos saldos provienen de años anteriores, los mismos que no devengan interés y no tienen fecha específica de vencimiento, nota 11.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2010, el patrimonio de los accionistas esta conformado principalmente por las siguientes partidas:

Capital social – El capital social está constituido por 20,000 acciones de valor nominal unitario de $0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Reservas – Está constituida como sigue:

	(US$ dólares)	
	2010	**2009**
Legal	11,566	11,445
Otras reservas	2,031,323	1, 916,123
Total	2,042,889	1, 927,568

Otras Resevas – Incluye $115,200 por ajuste de valuación de saldo de las inversiones en acciones durante el año 2010.

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo a lo indicado en la nota 2, a continuación detallamos las principales transacciones y saldos con partes relacionadas registradas al 31 de diciembre del 2010:

	(US$ dólares)
ACTIVOS:	
Banco	3,624
Inversiones	63,462

Cuentas por cobrar	141,046
Otros activos, inversiones en acciones	2,588,488
Otros activos, cuentas por cobrar a largo plazo.	95,553
PASIVOS:	
Cuentas por pagar	759,735
PASIVO A LARGO PLAZO, Cuentas por pagar accionistas	492,892
GASTOS FINANCIEROS, Intereses pagados	120,752
INGRESOS, Servicios de arriendos de bienes inmuebles	568,560

12. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de enero 12 del 2011, la Superintendencia de Compañías determino que las Compañías que cumplan las condiciones indicadas a continuación serán calificadas como PYMES y aplicaran las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011 como periodo de transición:

- Activos totales inferiores a US$4 millones
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US$5 millones
- Tengan menos de 200 trabajadores

De acuerdo con este cronograma VIVIENDAS MASIVAS ECUATORIANAS VIMARE S. A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo su periodo de transición el año 2011.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero del 2010 y la fecha del presente informe (Julio 18, 2010), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que se ameriten una mayor exposición.