

EXP. # 32735



**INFORME DE AUDITOR EXTERNO
INDEPENDIENTE
A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

DE

**INMOBILIARIA VINCORDE
CÍA. LTDA.**



**C.P.A. ING. COM. CARLOS TIXI CAMPOVERDE
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
REGISTRO NACIONAL N° SC-RNAE-398**



DICTAMEN



A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y DIRECTORIO DE INMOVILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado el Balance General de INMOVILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.; así como a los correspondientes, Estado de Resultados, Evolución del Patrimonio, Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros; al 31 de diciembre 2008, copias de los mismos debidamente abalizados entregados por la Administración, se adjuntan.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones o errores significativos, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo las circunstancias que realiza la administración.

Tal como se explica en la Nota N° 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, fueron preparados de acuerdo con prácticas y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador e internacionalmente en lo que estas no contemplan. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una Auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.



OPINIÓN

En nuestra opinión, y con lo indicado en las notas a los estados financieros, los referidos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2008, el Balance General, el resultado de sus operaciones, el flujo de caja y evolución del patrimonio, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Debido a lo explicado en el párrafo 3 anterior, este informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios y señores Directores, y para su presentación a la Intendencia de Compañías de Cuenca, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control, y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante esta restricción, las normas legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.

De acuerdo con la Resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 de diciembre de 2008, será presentado por separado hasta mayo de 31 del 2009, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente, la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias que revela la comparación entre reportes en formularios al SRI y los saldos contables, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria y la preparación del Informe de Cumplimiento Tributario.

Cuenca, a 20 de abril del 2009.


C.P.A. Ing. Com. Carlos R. Texi Campoverde
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
REGISTRO NACIONAL N° SC-RNAE-398
C.P.A., REGISTRO NACIONAL N° 8019



INFORMACIÓN GENERAL.

La Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2008 de INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA., se realizó, con un programa de trabajo debidamente elaborado, a efectos de establecer:



1. La razonabilidad de los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas procedimientos de conformidad con lo que establecen los Principios de Contabilidad de General Aceptación, las NEC's; Principios y Normas de General Aceptación de Auditoría, las NEA's, y de acuerdo a las circunstancias; y lo dispuesto examinar y evaluar expresamente por la Superintendencia de Compañías y otros Organismos de Control del Ecuador.
2. Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados que tengan como soporte la planificación a mediano y largo plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
3. Estimular a la Administración para que alcance metas y objetivos correctos, enmarcados en los aspectos jurídicos legales vigentes, en la corriente de la eficiencia y de la calidad total al servicio del cliente, considerándole como el factor primordial en el desarrollo de la Compañía.
4. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año económico 2008, se limitan a los requerimientos legales y a las deficiencias detectadas que se determinan en las presentes Notas.

DISPOSICIONES LEGALES DE CONFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA., se constituye en la ciudad de Cuenca, con la Escritura Pública del 29 de Octubre de 2002; cuyo objeto social es la compra-venta, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles

IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

INMOBILIARIA VINCORDE., funciona de conformidad a lo establecido en la Ley de Compañías y Reglamento, Estatutos Sociales de la Compañía; el domicilio fijado a la fecha es la Ciudad de Cuenca, en la Av. Ordoñez Lazo s/n e Higuierillas conjunto Pinar del Lago Bloque 4 Oficina planta baja



Estados financieros que bajo la responsabilidad de la Gerencia General se ha procesado y emitido por la Señor Contador; y, sobre los cuales nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión, basados en el proceso y culminación de la auditoría realizado por nuestro equipo de trabajo.

NOTA N° 01

PRINCIPALES PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS POR LA COMPAÑÍA:

Se circunscribe a la diarización y mayorización de las transacciones, en base a los principios generalmente aceptados de:

PROCESO CICLO CONTABLE

Análisis;
Registro;
Control;
Información; e,
Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES

Documentación sustentatoria;
La cuantificación monetaria;
Reconocimiento de las transacciones;
Cumplimiento de las disposiciones legales; y,
Partida doble

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN

Resumen de las transacciones;
Clasificación de las cuentas y terminología uniformes;
Costo histórico; y,
Consistencia.

Soporte normativo:

Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
Normas contables de general aceptación internacionales.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's. Dichas políticas requieren que la Administración 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 todo lo que las

NEC's no contempla se aplica las Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales.



A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA EMPRESA EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS:

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos; se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificadas y controladas por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las cuentas por cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, clientes, préstamos a empleados, otros.

INVENTARIOS.- Están valorizados al costo el cual se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición, utilizando un promedio ponderado. Su aplicación se realiza exclusivamente en el proceso de construcción de edificios, casas, etc.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

PORCENTAJES DE DEPRECIACIÓN

Maquinaria y Herramientas	10%
Equipos de computación	33,33%

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de la emisión de facturas a los Clientes.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se consideran como adiciones de activos fijos.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva, y otros.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas a corto y largo plazo de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social y Laborales.

PATRIMONIO.- El patrimonio es acumulado por aportes de sus Socios, por reservas de sus utilidades y como tal se encuentra registrado debidamente segregado.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por socios; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una con un costo de un dólar de Norte América.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la Ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

TRIBUTACIÓN.- La Compañía está sujeta a la Ley de Régimen Tributario Interno y afines.

PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía distribuye del 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades,

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- De registra sobre la base de emisión de facturas a los Clientes.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se considera como adiciones a los activos fijos pertinentes.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis; Registro; Control; Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentatoria original; La cuantificación monetaria; Reconocimiento de las transacciones; Cumplimiento de las disposiciones: administrativas, tributarias y otras legales; y, Partida doble.

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN.- Resumen de las transacciones; Clasificación de las cuentas y terminología uniforme; Costo histórico; y, Consistencia.

ESTADOS FINANCIEROS PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA.- Forman parte del presente informe de auditoría externa los siguientes estados financieros, que nos ha entregado la Administración:

- 1.- BALANCE GENERAL;
- 2.- ESTADO DE RESULTADOS;
- 3.- ESTADO QUE PRESENTA TODOS LOS CAMBIOS EN EL PATRIMONIO;
- 4.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO; Y
- 5.- NOTAS EXPLICATIVAS.

MONEDA UTILIZADA.- Dólares de los Estados Unidos de América.



BALANCE GENERAL**ACTIVO \$ 5.502.351,61****NOTA N° 02****ACTIVO CORRIENTE**

Disponible	9.907,80	150,00	9.757,80
Exigible	4.838.850,96	1.126.702,66	3.712.148,30
Realizable	648.705,63	4.814.158,13	-4.165.452,50
Pagos anticipados	-	162.981,14	-162.981,14
TOTAL:	5.497.464,39	6.103.991,93	-606.527,54

El disponible se encuentra compuesto de:

Caja se compone de:

Fondo Rotativo \$ 4.044,28

Bancos:

Guayaquil \$ 560,78

Internacional \$ 5.302,74

TOTAL 5.863,52

El Exigible se encuentra compuesto de:

Cuentas por cobrar clientes s \$ 3.725.024,19

Cuentas por cobrar personal \$ 7.978,42

Cuentas por cobrar terceros \$ 986.204,92

Cheques protestados \$ 5.150,64

Anticipos Contratistas \$ 83.797,00

Pagos Anticipados \$ 3.473,67

Impuestos Anticipados \$ 27.222,12

COMENTARIO.

Cientes, comprende las cantidades globales adeudadas por concepto de créditos otorgados, por prestamos personales, por prestamos entre compañías relacionados y otros

Comercialización, tiene la responsabilidad de mantener los registros auxiliares, con historial completo de la calidad de Cliente.

Su plazo de crédito se encuentra dentro de las políticas de la empresa

El Realizable se encuentra compuesto de:

Construcciones en curso \$ 482.567,35

Materia Prima \$ 166.138,28

TOTAL \$ 648.705,63

A continuación se detalla el Inventario valorado de materia prima.

MATERIALES Y ACC. CARPINTERIA	\$	4.230,72
MATERIALES ELECTRICOS	\$	10.965,19
MATERIAL ESPEC. CALEFON EXT.	\$	510,89
TUBERIA Y ACCES. AGUA FRIA	\$	2.776,63
TUBERIA Y ACCES. AGUA CALIENTE	\$	205,18
TUBERIA Y ACCES. DESAGUES	\$	6.854,32
GRIFERIA, LLAVES, MESCLADORAS	\$	34.337,79
HERRAMIENTA DE OBRA	\$	15.062,58
MATERIALES DE HIERRO	\$	722,13
CERAMICA, CENEFAS, PORCELAN.	\$	48.297,09
MATERIAL PINTOR, LACADOR	\$	3.402,84
MATERIALES DE BAÑO	\$	27.727,80
REPUESTOS Y ACCESORIOS	\$	327,72
MUESTRAS	\$	25,00
MATERIALES DE ALUMINIO	\$	3,00
MATERIALES VARIOS	\$	5.643,74
MATERIALES DE COCINA	\$	5.046,66
SUMAN	\$	166.138,28



COMENTARIO

La materia prima constituye el fundamento principal para la construcción del edificio "ALAMAR"

NOTA N° 03

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las Propiedades Planta y Equipo DEPRECIABLE se encuentra compuesto de:

DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACIÓN
Maquinaria y Herramientas	2.980,02	2.561,24	418,78
Equipo de computación	1.226,00	1.226,00	-
Menos: Depreciación acumulada	-1.160,80	-259,04	901,76
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE:	3.045,22	3.528,20	-482,98

Las Propiedades Planta y Equipo NO DEPRECIABLE se encuentra compuesto de.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACIÓN
Terreno	-	444.539,44	-444.539,44
TOTAL NO DEPRECIABLE:	-	444.539,44	-444.539,44

Este terreno que en el 2007 tenía un valor de 444.539,44 para el 2008 fue el pilar fundamental en donde se construye el edificio "ALAMAR"

COMENTARIO.

Estas cuentas registran los bienes corpóreos para uso exclusivo de la compañía, no son destinados a la venta como: Maquinaria y Herramientas, Equipos de computación que son de propiedad de la Empresa y que son utilizados en sus operaciones diarias.

Estos activos no duran indefinidamente, se desgastan por el uso, o se vuelven obsoletos por falta de uso o avance tecnológico; perdiendo así su valor paulatinamente, esto constituye la depreciación que técnicamente el contador traslada al costo de producción o al costo de operación, o distribuye en ambos costos; cuya contrapartida es la "depreciación acumulada".



La depreciación se ejecuta con el método de "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación.

Su costo, estimamos que los bienes no se encuentran a valor de mercado. La Gerencia debe preparar la valuación a VALOR RAZONABLE.

PASIVO \$ 5.331.650,27

NOTA N° 04

DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACIÓN
Pasivo corriente	150.637,88	379.130,81	-228.492,93
Pasivo largo plazo	5.181.012,39	6.154.655,53	-973.643,14
TOTAL PASIVO:	5.331.650,27	6.533.786,34	-1.202.136,07

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones pasivas. Por consiguiente son créditos exigibles.

El Pasivo CORRIENTE se encuentra compuesto de:

Proveedores	\$	1.338,34
Obligaciones Financieras corto plazo	\$	60.012,03
Obligaciones Tributarias	\$	49.792,69
Obligaciones con el IESS	\$	2.584,85
Obligaciones con empleados	\$	1.530,97
Participación trabajadores 15% utilidad	\$	35.379,00
TOTAL		150.637,88

El Pasivo LARGO PLAZO se encuentra compuesto de:

Obligaciones financieras Bco. Internacional	\$	1.300.478,81
Prestamos Socios y Cias Relacionadas	\$	3.124.516,93
Anticipos Clientes	\$	756.016,65
TOTAL		5.181.012,39

COMENTARIO

Son créditos por pagar exigibles a favor de los acreedores de la empresa por razones transaccionales.

Los préstamos bancarios, son pasivos financieros para cubrir déficit en sus presupuestos de caja, otorgados con garantías sobre documentos, hipotecarios, gravados con interés legal e impuestos.

Se registra segregaciones valorativas que obligatoriamente se deben efectuar a través del tiempo hasta su cancelación, en virtud de disposiciones legales de tipo laboral o estatutario como son los casos de los décimos tercero, cuarto, quinto sueldos, fondo de reserva laboral, y otros conceptos acumulativos.

No se determina la parte de "reserva para jubilación patronal". Es necesario financiar las obligaciones impuestas por la aplicación de la Jubilación Patronal, según manda el Art. 219 del Código del Trabajo reformado y publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 359 del 2 de julio del 2001, así como las provisiones para Desahucio. Por consiguiente, señor Gerente, es menester que se ajuste estas provisiones. La falta de este rubro subestima los gastos.

PATRIMONIO \$ 170.701,34

NOTA N° 05

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables a la finalización de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía, el patrimonio, su composición de acuerdo con los registros contables es el siguiente:

CUENTAS PATRIMONIALES

DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	AÑO 2007	VARIACIÓN
Capital social	400,00	400,00	-
Reservas	326,01	326,01	-
Resultados acumulados	19.389,22	18.963,51	425,71
Resultados del periodo	150.586,11	425,61	150.160,50
TOTAL PASIVO:	170.701,34	20.115,13	150.586,21

El Capital Social se encuentra compuesto de:

DESCRIPCIÓN	AÑO 2008	PORCENTAJE
Pablo Vintimilla	392,00	392,00
María Elisa Cordero	8,00	8,00

COMENTARIO.

Estos valores se encuentran debidamente registrados en la contabilidad.

Capital Social, son aportes realizados en especie o efectivo por socios, sumado o restado los resultados registrados por la entidad durante su existencia permanente; resultados que son medidos periódicamente a través de cada uno de los ejercicios económicos financieros. Los aumentos o disminuciones se realizan mediante reformas a la escritura de constitución

Reservas, surgen de los resultados positivos y se acredita con los valores que destinen o asignen los socios de sus ganancias, dentro de lo que disponen las Leyes. Pero cuando los resultados son negativos, surge el déficit que significa una disminución del capital social.

ESTADO DE RESULTADOS.

NOTA N° 06



COMPARACION RESULTADOS	Año 2008	Año 2007	Varicación
INGRESOS OPERACIONALES	9.733.895,98	-	9.733.895,98
COSTO DE VENTAS y GASTOS OPERACIONALES	-9.268.420,07	-	-9.268.420,07
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN:	465.475,91	-	465.475,91
INGRESOS NO OPERACIONALES	115,67	-	115,67
GASTOS NO OPERACIONALES	-	-	-
UTILIDAD NO OPERACIONAL:	115,67	-	115,67
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ECONOMICO:	465.591,58	-	465.591,58

Los Ingresos, provienen del cumplimiento del objetivo de la Compañía, Ventas, es decir en la venta de los departamentos del Edificio "ALAMAR" en el año 2008

Ingresos no Operacionales:

Interés cuenta corriente \$ 115,67

Costo de Ventas:

Representan todos los costos y gastos que se utilizaron para la construcción del Edificio.

Los gastos operacionales, se realizaron en las labores típicas del objetivo como son:

Gastos de Administrativos	\$ 40.396,27
Gastos generales	\$ 28.886,64
Gastos financieros	\$ 160.558,17
TOTAL	\$ 229.841,08

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA NO APROVISIONADA EN EL BALANCE GENERAL



PROVISIÓN UTILIDADES, PARA RESULTADO BALANCE GENERAL:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA	
UTILIDAD BRUTA	3.359,04
Menos: 15% Trabajadores	- 503,86
UTILIDAD DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	2.855,18
Más: Gastos no deducibles	-
Menos: Amortización de pérdidas acumuladas	- 671,81
UTILIDAD GRAVABLE	2.183,37
Menos: 25% Impuesto a la renta	- 545,84
UTILIDAD DESPUÉS DE RETENCIÓN IMPUESTO A LA RENTA	1.637,53
Menos: Reserva Legal 5%	- 81,88
DIVIDENDOS PARA SOCIOS	1.555,65

LIQUIDACIÓN IMPUESTO A LA RENTA	
Impuesto a la Renta, ejercicio económico año 2008	545,84
Retención en la fuente de I. R.	- 21.283,66
I. R. A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	- 20.737,82

NOTAS CONTABLES A LOS ESTADOS FINANCIEROS, ENTREGADOS POR LA ADMINISTRACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

Las Notas Contables a los Estados Financieros emitidos por la Administración, están ceñidos a nuestros papeles de trabajo y se emiten en atención a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En nuestra opinión, sustenta la racionalidad contable de sus saldos revelados en las Notas.

Hay suficiente revelación de las Notas presentadas por la administración.

COMENTARIO SOBRE ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA FECHA DEL DICTAMEN DEL AUDITOR, CON EFECTO SIGNIFICATIVO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración revela "no han ocurrido eventos que pudieran afectar a los Balances", desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha de nuestro dictamen.

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

De acuerdo con la Resolución SRI N° 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 de diciembre de 2008, será presentado por separado hasta mayo 31 del 2009, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria e inclusive variar el Balance General a la comparación de los informes al SRI con los saldos contables.

OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO



PARA: LOS SOCIOS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

Efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las NEA's. Dichos estudios y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

La administración de INMOBILIARIA VINCORDER CIA. LTDA., es la única responsable por el diseño y preparación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar cumpliendo y de ser posible mejorar el sistema de control interno.

Se requiere capacitación profunda de las Normas Internacionales de Información financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's, las mismas que deben implantarse conforme detalla la Superintendencia de Compañías en su Resolución N° 8.G.DSC. Transcribimos lo pertinente:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con

observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

"ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- (a). Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- (b). Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- (c). Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté

facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de éstos extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

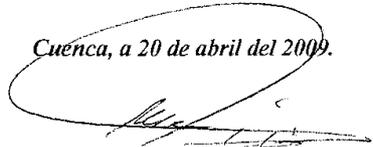
Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Lo referente a las NIIF's, es de responsabilidad directa de la Gerencia, básicamente involucrado al personal del área contable.

En lo relacionado al cumplimiento tributario, es menester resaltar la situación de cambios normativos que ineludiblemente obliga a la señorita Contadora y demás personal involucrado en el proceso, a prepararse estudiando y asistiendo a seminarios serios; para esto, es menester del apoyo nutrido de la Gerencia.

En lo relacionado al cumplimiento tributario, tenemos en curso la Ley de Equidad Tributaria y el correspondiente Reglamento para la aplicación de la LORTI, de lo que es menester resaltar la situación de cambios normativos que ineludiblemente obliga a la señora Contadora de la Empresa y demás personal involucrado en el proceso, a prepararse estudiando y asistiendo a seminarios serios; para esto, es menester del apoyo nutrido de la Gerencia, considerando que no es un gasto sino una inversión en beneficio de la compañía.

Cuenca, a 20 de abril del 2009.



C.P.A. Ing. Com. Carlos R. Tixi Campoverde.
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
REGISTRO NACIONAL N° SE-RNAE-398.
C.P.A. Registro Nacional N° 8019.



INMOVILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2008

CUENTAS	31/12/2007	31/12/2008
ACTIVO		
DISPONIBLE	150,00	9.907,80
Fondo rotativo	150,00	4.044,28
Bancos	-	5.863,52
EXIGIBLE	1.126.702,66	4.838.850,96
Cuentas por Cobrar Clientes		3.725.024,19
Cuentas por Cobrar Personal		7.978,42
Cuentas por Cobrar Cias. Relacionadas	862.601,38	986.204,92
Cheques Protestados		5.150,64
Anticipos Contratistas	223.575,26	83.797,00
Otras cuentas por cobrar	39.570,87	3.473,67
Impuestos Anticipados	955,15	27.222,12
REALIZABLE	4.814.158,13	648.705,63
Inventarios Materia Prima	595.762,32	166.138,28
Inventarios Activos Disponibles Venta		
Construcciones en curso	4.218.395,81	482.567,35
OTROS ACTIVOS	164.823,14	1.842,00
Gastos Anticipados	162.981,14	
Depositos en Garantias	1.842,00	1.842,00
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLES	444.539,44	-
Terrenos	444.539,44	
ACTIVO FIJO DEPRECIABEL	3.528,20	3.045,22
Maquinaria y Herramientas	2.561,24	2.980,02
Equipos de Computacion	1.226,00	1.226,00
(-)Depreciacion Acumulada	(259,04)	(1.160,80)
TOTAL ACTIVO	6.550.373,37	5.499.306,39
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE	379.130,81	150.637,88
Obligacion con Insti. Financieras	108.459,75	60.012,03
Cuentas por Pagar Proveedores	264.861,08	1.338,34
Obligaciones Tributarias	2.049,82	49.792,69
Obligaciones con el Personal	3.235,94	36.909,97
Obligaciones con el IESS	524,22	2.584,85
PASIVO LARGO PLAZO	6.154.655,53	5.181.012,39
Anticipo Clientes	1.650.484,38	756.016,65
Prestamos Socios	3.280.777,34	3.124.516,93
Obligaciones con Inst. Financieras	1.223.393,81	1.300.478,81
TOTAL PASIVO	6.533.786,34	5.331.650,27
PATRIMONIO		
PATRIMONIO	20.115,22	170.701,34
Capital Social	400,00	400,00
Reservas	326,00	326,01
Utilidad de Ejercicios Anteriores	18.963,61	19.389,22
Resultados del Ejercicio	425,61	150.586,11
TOTAL PATRIMONIO	20.115,22	170.701,34
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6.553.901,56	5.502.351,61



INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
BALANCE COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

CUENTAS	31/12/2008	31/12/2007	VARIACIONES		TOTALES	PORCENTAJES		
			AUMENTOS	DISMINUCIONES		+%	-%	TOTAL %
ACTIVO								
ACTIVO CORRIENTE								
DISPONIBLE								
Bancos	5.497.464,39	5.941.010,79	3.897.781,56	4.341.327,96	(443.546,40)			-7,47%
Caja	5.863,52	-	5.863,52		5.863,52	100,00%		
	4.044,28	150,00	3.894,28		3.894,28	2596,19%		
SUMAN	9.907,80	150,00	9.757,80	-	9.757,80			
EXIGIBLE								
Cuentas por Cobrar Clientes	3.725.024,19	-	3.725.024,19		3.725.024,19	100,00%		
Cuentas por Cobrar Personal	7.978,42	-	7.978,42		7.978,42	100,00%		
Cuentas por Cobrar Terceros	986.204,92	862.601,38	123.603,54		123.603,54	14,33%		
Cheques Protestados	5.150,64	-	5.150,64		5.150,64	100,00%		
Cuentas por Cobrar Varias	83.797,00	223.575,26	139.778,26		(139.778,26)			-62,52%
Pagos Anticipados	3.473,67	39.570,87	36.097,20		(36.097,20)			-100,00%
Impuestos Anticipados	27.222,12	955,15	26.266,97		26.266,97	2750,04%		
SUMAN	4.838.850,96	1.126.702,66	3.888.023,76	175.875,46	3.712.148,30			
REALIZABLE								
Construcciones en curso	482.567,35	4.218.395,81	3.735.828,46		(3.735.828,46)			-88,56%
Inventarios Materia Prima	166.138,28	595.762,32	429.624,04		(429.624,04)			-72,11%
Inventarios Activos Disponibles Venta	-	-	-		-			
SUMAN	648.705,63	4.814.158,13	4.165.452,50	-	(4.165.452,50)			
OTROS ACTIVOS								
Gastos Anticipados	-	162.981,14	162.981,14		(162.981,14)			-100,00%
Depositos en Garantías	1.842,00	1.842,00	-		-			
	1.842,00	164.823,14	162.981,14	-	(162.981,14)			
ACTIVO FIJO	3.045,22	448.067,64	418,78	445.441,20	(445.022,42)			
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE								
Terrenos	-	444.539,44	444.539,44		(444.539,44)			
	-	444.539,44	444.539,44	-	(444.539,44)			
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE								
Maquinaría y Herramientas	2.980,02	2.561,24	418,78		418,78			
Equipos de Computación	1.226,00	1.726,00	-		-			
(-) Depreciación Acumulada	(1.160,80)	(259,04)	901,76		(901,76)			-348,12%
	3.045,22	3.528,20	418,78	901,76	(482,98)			
SUMAN	5.502.351,61	6.553.901,57	(1.051.549,96)	-	(1.051.549,96)			-16,04%



INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
BALANCE COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

CUENTAS	31/12/2008	31/12/2007	VARIACIONES		TOTALES	PORCENTAJES	
			AUMENTOS	DISMINUCIONES		+%	-%
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
Obligacion con Insti. Financieras	60.012,03	108.459,75		48.447,72	(48.447,72)		-44,67%
Cuentas por Pagar Proveedores	1.338,34	264.861,08		263.522,74	(263.522,74)		-99,49%
Obligaciones Tributarias	49.792,69	2.049,82	47.742,87		47.742,87	2329,12%	
Obligaciones con el Personal	36.909,97	3.235,94	33.674,03		33.674,03	1040,63%	
Obligaciones con el IESS	2.584,85	524,22	2.060,63		2.060,63	393,08%	
SUMAN	150.637,88	379.130,81	83.477,53	311.970,46	(228.492,93)		
PASIVO LARGO PLAZO							
Anticipo Clientes	756.016,65	1.650.484,38		894.467,73	(894.467,73)		-54,19%
Prestamos Socios	3.124.516,93	3.280.777,34		156.260,41	(156.260,41)		-4,76%
Obligaciones con Inst. Financieras	1.300.478,81	1.223.393,81	77.085,00		77.085,00	6,30%	
SUMAN	5.181.012,39	6.154.655,53	77.085,00	1.050.728,14	(973.643,14)		-15,82%
TOTAL PASIVO	5.331.650,27	6.533.786,34	160.562,53	1.362.698,60	(1.202.136,07)		-18,40%
PATRIMONIO							
CAPITAL SOCIAL							
Capital Social	170.701,34	20.115,23	150.586,11		150.586,11		
	400,00	400,00					
	400,00	400,00					
RESERVAS							
Reservas	326,01	326,01					
	326,01	326,01				0,00%	
RESULTADOS							
Utilidad de Ejercicios Anteriores	19.389,22	18.963,61	425,61		425,61		
Resultados del Ejercicio	150.586,11	425,61	150.160,50		150.160,50	100,00%	
	169.975,33	19.389,22	150.586,11		150.586,11		
SUMAN	311.148,64	311.148,64	1.362.698,60		(1.051.549,96)		-16,04%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.502.351,61	6.553.901,57					





INMOVILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

<u>CUENTAS</u>	<u>31/12/2008</u>
VENTAS NETAS	9.733.895,98
(-) COSTO DE VENTAS	9.268.420,07
UTILIDAD BRUTA	465.475,91
GASTOS OPERACIONALES	
(-) GASTOS GENERALES	40.396,27
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	28.886,64
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	69.282,91
RESULTADO OPERACIONAL	396.193,00
(-) GASTOS FINANCIEROS	160.558,17
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	160.558,17
(+) OTROS INGRESOS	
OTROS INGRESOS	115,67
GASTOS NO DEDUCIBLES	
TOTAL OTROS INGRESOS Y NO DEDUCIBLES	115,67
RESULTADO DEL EJERCICIO	235.750,50
(15%) PARTICIPACION TRABAJADORES	35.345,22
UTILIDAD GRAVABLE	200.405,28
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	50.101,32
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	150.303,96
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES	
(-) RESERVA LEGAL	7.515,20
UTILIDAD FINAL DEL EJERCICIO	142.788,76



INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
METODO DIRECTO

CONCEPTO	+		PARCIAL	TOTAL
	-			
Saldo Inicial de Caja-Bancos al 31 de Diciembre del 2007	+			150,00
ACTIVIDADES DE OPERACION				
Utilidad del ejercicio	+	150.586,11		
Depreciaciones y Amortizaciones de Activos				
Aumento en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar				
Impuestos por pagar, Obligaciones con el IESS etc.	+	(228.492,93)		
Aumento en Paivo a Largo plazo: Prestamos e Intereses a Largo Plazo	+	(973.643,14)		
Aumento en Exigible: Clientes y Cuentas por Cobrar	-	3.712.148,30		
Aumento en Exigible: Realizable	-	(4.165.452,50)		
Aumento en Activo Fijo: Terrenos			-	
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			(598.245,76)	
ACTIVIDADES DE INVERSION				
Aumento en Activo:	-	608.003,56		
EFFECTIVO GENERAN EL ACTIVIDADES DE INVERSION			608.003,56	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
Aumento en Capital Social				
Aumento en reservas: Legal	+	-		
EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			-	
DISMINUCION DEL EFECTIVO EN EL PERIODO				9.757,80
SALDO FINAL DE CAJA - BANCOS AL 31-DIC-08				9.907,80

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008



CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS		TOTAL PATRIMONIO	
			RESULTADO ANTERIOR	RESULTADO ACTUAL	2008	2007
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2008						
CAPITAL SOCIAL	400,00					
RESERVA LEGAL		326,01				
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR			19.389,22			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				150.586,11		
TOTAL PATRIMONIO 2008					170.701,34	
TOTALES	400,00	326,01	19.389,22	150.586,11	170.701,34	
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2007						
CAPITAL SOCIAL	400,00					
RESERVA LEGAL		326,00				
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR			18.963,61			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				425,61		
TOTAL PATRIMONIO 2007						20.115,22
TOTALES	400,00	326,00	18.963,61	425,61		20.115,22

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008



CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS		TOTAL PATRIMONIO	
			RESULTADO ANTERIOR	RESULTADO ACTUAL	2008	2007
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2008						
CAPITAL SOCIAL	400,00					
RESERVA LEGAL		326,01				
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR			19.389,22			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				150.586,11		
TOTAL PATRIMONIO 2008					170.701,34	
TOTALES	400,00	326,01	19.389,22	150.586,11	170.701,34	
SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2007						
CAPITAL SOCIAL	400,00					
RESERVA LEGAL		326,00				
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR			18.963,61			
UTILIDAD DEL EJERCICIO				425,61		
TOTAL PATRIMONIO 2007						20.115,22
TOTALES	400,00	326,00	18.963,61	425,61		20.115,22

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

CAJA		\$ 4,044.28	\$ 9,907.80
FONDO ROTATIVO	\$ 4,044.28		
BANCOS		\$ 5,863.52	
BANCO DE GUAYAQUIL	\$ 560.78		
BANCO INTERNACIONAL	\$ 5,302.74		

ACTIVO EXIGIBLE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		\$ 4,811,628.84	\$ 4,838,850.96
CLIENTES	\$ 3,725,024.19		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 3,434.50		
CTAS X COBRAR CONDOMINIOS	\$ 386.03		
CTAS X COBRAR PROYECTO HABIT	\$ 266,485.04		
CTAS X COBRAR VINMOBI	\$ 719,333.85		
ANTICIPO A CONTRATISTAS	\$ 83,797.00		
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 39.17		
CHEQUES PROTESTADOS	\$ 5,150.64		
PRESTAMOS LARGO PLAZO PERSONAL	\$ 7,978.42		
IMPUESTOS ANTICIPADOS		\$ 27,222.12	
1% ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	\$ 27,222.12		

ACTIVO REALIZABLE

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA		\$ 166,138.28	\$ 648,705.63
MATERIALES Y ACCESORIOS DE CARPINTERIA	\$ 4,230.72		
MATERIALES ELECTRICOS	\$ 10,965.19		
MATERIALES ESPECIALES, CALEFONES, EXTR.	\$ 510.89		
TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA FRIA	\$ 2,776.63		
TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA CALIENTE	\$ 205.18		
TUBERIA Y ACCESORIOS DE DESAGÜES	\$ 6,854.32		
GRIFERIA, LLAVES, MEZCLADORAS	\$ 34,337.79		
HERRAMIENTAS DE OBRA	\$ 15,062.58		
MATERIALES DE HIERRO	\$ 722.13		
MUESTRAS	\$ 25.00		
CERAMICA, CENEFAS, PORCELANATO	\$ 48,297.09		
MATERIAL PARA PINTORES Y LACADORES	\$ 3,402.84		
MATERIALES DE BAÑO	\$ 27,727.80		
REPUESTOS Y ACCESORIOS DE CAMBIO	\$ 327.72		
MATERIALES VARIOS	\$ 5,643.74		
MATERIALES DE COCINA	\$ 5,045.66		
MATERIALES DE ALUMINIO Y VIDRIO	\$ 3.00		
CONSTRUCCIONES EN CURSO		\$ 482,567.35	
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$ 482,567.35		

ACTIVO FIJO

ACTIVO FIJO TANGIBLE

MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS		\$ 2,521.60	\$ 3,045.22
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 2,980.02		
DEPRECIACION ACUMULADA MAQ. Y HERRAM.	-\$ 458.42		
EQUIPO DE COMPUTACION		\$ 523.62	
EQUIPO DE COMPUTACION	\$ 1,226.00		
DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPOS DE COMPUTACION	-\$ 702.38		

ACTIVO DIFERIDO

DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 1,842.00		\$ 1,842.00
-----------------------	-------------	--	-------------

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

CTAS. Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES		\$ 1,338.34	\$ 150,637.88
PROVEEDORES	\$ 1,338.34		
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS LOCALES		\$ 60,012.03	
PROVISION CAPITAL PTMO. BCO. INTERNACIONAL 99774	\$ 5,360.72		
PROVISION CAPITAL PTMO. BCO. INTERNACIONAL 98995	\$ 5,360.72		
PROVISION CAPITAL PTMO. BCO. INTERNACIONAL 117435	\$ 6,836.52		
PROVISION CAPITAL PTMO. BCO. INTERNACIONAL 12739	\$ 1,671.52		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 99774	\$ 903.49		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 98995	\$ 903.49		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 117435	\$ 1,515.76		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 12739	\$ 416.55		
PROVISION COMISION BCO. INTERNACIONAL 99774	\$ 5.00		
PROVISION COMISION BCO. INTERNACIONAL 98995	\$ 5.00		
PROVISION COMISION BCO. INTERNACIONAL 117435	\$ 10.00		
PROVISION COMISION BCO. INTERNACIONAL 12739	\$ 5.00		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 160157	\$ 16,051.40		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 160159	\$ 12,458.35		
PROVISION INTERESES BCO. INTERNACIONAL 180956	\$ 8,508.51		
OBLIGACIONES SRI POR PAGAR		\$ 49,792.69	

\$ 5,331,650.27



RFIR NOTARIOS REGISTRADORES	\$ 6.80	
RFIR SUMINISTROS Y MATERIALES	\$ 0.50	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 49,785.39	
OBLIGACIONES CON EL IESS POR PAGAR		\$ 2,584.85
FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	\$ 931.53	
ÁPORTE PATRONAL POR PAGAR	\$ 857.43	
APORTE PERSONAL POR PAGAR	\$ 719.01	
SECAP POR PAGAR	\$ 38.44	
IECE POR PAGAR	\$ 38.44	
OBLIGACIONES CON EL PERSONAL POR PAGAR		\$ 1,530.97
DECIMO TERCERO POR PAGAR	\$ 157.50	
DECIMO CUARTO POR PAGAR	\$ 433.42	
VACACIONES POR PAGAR	\$ 940.05	
OBLIGACIONES PARTICIPACION TRABAJADORES DEL EJERCICIO		\$ 35,379.00
15% PARTICIPACION UTILIDADES POR PAGAR	\$ 35,379.00	



LARGO PLAZO **\$ 5,181,012.39**

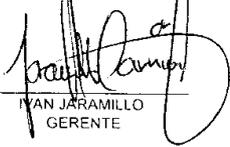
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES		\$ 1,300,478.81
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 99774	\$ 115,104.56	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 98995	\$ 115,104.46	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 117435	\$ 94,214.00	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 129739	\$ 53,868.24	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 160157	\$ 250,000.00	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 160159	\$ 250,000.00	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 180956	\$ 300,000.00	
CREDITO BCO. INTERNACIONAL 133667	\$ 122,187.55	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES		\$ 3,124,516.93
PRESTAMOS SOCIOS	\$ 1,860,983.83	
CTAS. POR PAGAR PALERVINS	\$ 364,227.55	
CTAS. POR PAGAR CONSTRUVICOR	\$ 578,385.75	
PRESTAMOS ARQ. PABLO VINTIMILLA	\$ 316,937.40	
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	\$ 5,982.40	
ANTICIPO CLIENTES		\$ 756,016.65
ANTICIPO RECIBIDOS DE CLIENTES	\$ 756,016.65	

PATRIMONIO

CAPITAL Y RESERVAS		\$ 726.01	\$ 170,701.34
CAPITAL SOCIAL			
ARQ. PABLO VINTIMILLA SERRANO	\$ 392.00	\$ 400.00	
SRA. MARIA ELISA CORDERO	\$ 8.00		
RESERVAS		\$ 326.01	
LEGAL	\$ 326.01		
RESULTADOS			\$ 169,975.33
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	\$ 19,389.22		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 150,586.11		

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

\$ 5,502,351.61


 IVAN JARAMILLO
 GERENTE


 LCDO. JORGE UNIGARRO M
 CONTADOR

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008



INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES		\$ 9,733,895.98
VENTAS TARIFA 0%	\$ 9,733,895.98	
INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 115.67
CUENTAS CORRIENTES	\$ 115.67	
TOTAL INGRESOS		\$ 9,734,011.65

COSTOS Y GASTOS DE VENTAS

COSTOS OPERACIONALES		\$ 9,268,420.07
COSTOS DE VENTAS	\$ 9,268,420.07	
TOTAL COSTOS		\$ 9,268,420.07

UTILIDAD BRUTA

\$ 465,591.58

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACION

\$ 40,396.27

<u>SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REM.</u>	\$ 28,215.21
SALARIO UNIFICADO	\$ 22,152.78
HORAS EXTRAS	\$ 2,708.29
ALIMENTACION	\$ 2,680.51
TRANSPORTE	\$ 673.63
<u>APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL</u>	\$ 4,449.05
IECE	\$ 129.37
SECAP	\$ 129.37
FONDOS DE RESERVA	\$ 1,309.96
APORTE PATRONAL	\$ 2,880.35
<u>BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZAC.</u>	\$ 4,445.36
XIII SUELDO	\$ 1,999.17
XIV SUELDO	\$ 1,348.40
VACACIONES	\$ 1,097.79
<u>HONORARIOS, COMISIONES PERS. NATUR.</u>	\$ 3,286.65
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 3,286.65

GASTOS GENERALES

\$ 28,886.64

<u>MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES</u>	\$ 340.34
MANTEN. Y REPAR. VEHICULOS	\$ 340.34
<u>SUMINISTROS Y MATERIALES</u>	\$ 382.95
SUMINISTROS DE OFICINA Y COMPUTAC.	\$ 382.95
<u>COMBUSTIBLES</u>	\$ 399.20
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	\$ 399.20
<u>AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICAC.</u>	\$ 4,029.96
SERVICIOS BASICOS	\$ 314.11
CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIONES	\$ 3,715.85
<u>IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES</u>	\$ 17,502.49
IMPUESTOS Y TASAS	\$ 17,502.49
<u>DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS</u>	\$ 543.91
DEP. EQUIPO DE COMPUTACION	\$ 543.91
<u>OTROS GASTOS LOCALES</u>	\$ 5,687.79
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	\$ 597.74
GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 5,090.05

GASTOS FINANCIEROS

\$ 160,558.17

69.86%

<u>INTERESES Y COMISIONES BANC. LOCALES</u>	\$ 160,558.17
INTERESES PAGADOS	\$ 152,390.45
IMPUESTOS PAGADOS	\$ 5,575.55
COMISIONES PAGADAS	\$ 1,078.15
COSTOS CHEQUERA	\$ 64.46
ESTADOS DE CUENTA	\$ 33.98
PAGOS SOBRE CHEQUES	\$ 21.71
SERVICIOS VARIOS	\$ 24.78
SOBREGIROS OCACIONALES	\$ 1,369.09

TOTAL GASTOS

\$ 229,841.08

UTILIDAD DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

\$ 235,750.50

IVAN JARAMILLO
GERENTE

LCDO. JORGE UNIGARRO M
CONTADOR



NOTARIA NOVENA DEL CANTON CUENCA
DE ACUERDO CON LA FACULTAD PREVISTA EN EL NUMERAL 5 DEL ART. 18
DE LA LEY NOTARIAL, DOY FE: QUE LA COPIA QUE ANTECEDE ES IGUAL
AL DOCUMENTO PRESENTADO ANTE MI EN FS. 27
CUENCA A 27 DE AGOSTO DE 2000

Dr. Eduardo Palacios Muñoz
NOTARIO NOVENO

