

VINMOBI CIA. LTDA.

CONTENIDO:

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

- a. BALANCE GENERAL
- b. ESTADO DE RESULTADOS

INFORMACION COMPLEMENTARIA

- c. Evolución del Patrimonio
- d. Estados de Flujos de Efectivo

RESUMEN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- e. Activos
- f. Pasivos
- g. Patrimonio

ANALISIS FINANCIERO

- h. Relaciones Evaluatorias



Rebeca Idrovo Polo

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Socios y Gerente General de VINMOBI CIA. LTDA.

Cuenca, a 12 de abril del 2011

Hemos auditado el Balance General de la compañía VINMOBI CIA. LTDA. Así como a los correspondientes Estados de Resultados, evolución del Patrimonio, flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010. Las copias de los documentos auditados según se anotó se adjuntan a este informe.

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas Contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los 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 a las circunstancias que realiza la administración.

Nuestra Auditoria fue realizada de acuerdo con las normas de Auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador e internacionalmente en la que estas no contemplen. Dichas normas requieren que nuestra auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoria 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 también una evaluación de la presentación general de

los Estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

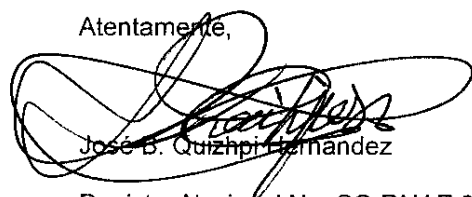
En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2010 y **su desempeño financiero** y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Debido a lo explicado en el párrafo 3, este informe se emite exclusivamente para información de los Socios, Directores y para la presentación a la Intendencia de compañías de Cuenca, en cumplimiento a las disposiciones emitidas por este organismo de control y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante esta restricción la 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 del 31 de diciembre del 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2010, será presentado por separado hasta el 31 de mayo del 2011, 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 12 de abril del 2011

Atentamente,



Registro Nacional No. SC-RNAE 0028

VINMOBI CIA. LTDA.

OPINION SOBRE EL CONTROL INTERNO

A los señores Socios y Gerente General de VINMOBI CIA. LTDA.

Cuenca, a 12 de abril del 2011

Como parte de la Auditoría realizada a la compañía VINMOBI CIA. LTDA. por el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2010, sobre los cuales emitiremos nuestro informe consideramos la estructura del control interno a efectos de determinar los procedimientos de la auditoría en la extensión requerida por las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA) y las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Bajo estas normas el objeto de dicha información fue de establecer un nivel de confianza en los procedimientos de control interno aplicados en el proceso de auditoría.

Nuestro estudio y evaluación del control interno nos permitió además, determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar nuestra opinión sobre la auditoría y no tenía por objeto detectar todas las debilidades que pudiesen existir en el control interno, fue realizada a base de pruebas selectivas de los registros contables y la respectiva documentación sustentatoria.

Esta evaluación reveló ciertas condiciones que pueden afectar a las operaciones de registro, proceso, resumen y los procedimientos para reportar información financiera uniforme con las afirmaciones de la compañía en los Estados Financieros, nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar manteniendo los procedimientos de control interno que han sido estructurados por la Administración de la compañía.

Se requiere capacitación profunda en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's las mismas que se deben implementar conforme a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 8.G.DSC que se resume en lo siguiente:

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

- 1) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2010 las compañías y entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores, así como todas las compañías que ejerzan actividades de auditoría externa.*
- 2) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2011 las compañías que tengan Activos totales iguales o superiores a US 4.000.000,00 al 31 de diciembre del 200; 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 estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.*

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

- 3) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores*

Se establece el año 2011 como periodo de transición para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia con las Internacionales de Información Financiera NIIF's a partir del ejercicio económico 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, 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 elaboraran para sus respectivos periodos 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 periodos de transición.
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 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 flujo de efectivo del 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se realizarán 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 periodo 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 2010 o 2011, según corresponda y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en el caso de entes 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 periodo de transición, al 31 de diciembre del 2010, 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1º de enero del 2010, 2011 y 2012 respectivamente."

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

VINMOBI CIA. LTDA.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION

NOMBRE: INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

CONSTITUCION: 7 DE OCTUBRE DEL 2005

DOMICILIO: CUENCA, AV. ORDOÑEZ LAZO Y LAS
HIGUERILLAS, EDIFICIO PINAR DEL LAGO,
BLOQUE 4, PLANTA BAJA

OBJETO SOCIAL: COMPRA VENTA, ADMINISTRACION,
ARRENDAMIENTO Y PERMUTA DE BIENES
INMUEBLES

CAPITAL SOCIAL: \$400,00usd

SOCIOS:	<u>PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
PABLO VINTIMILLA S.	98%	\$392,00
MARIA E. CORDERO	2%	\$ 8,00

VINMOBI CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS

\$ 2,970,787.65

ACTIVO CORRIENTE

\$ 370.00

CAJA

\$ 370.00

FONDO ROTATIVO

\$ 370.00

ACTIVO EXIGIBLE

\$ 949,910.32

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

\$ 838,446.95

CTAS. POR COBRAR ARQ. PABLO VINTIMILLA

\$ 126,094.00

CTAS. POR COBRAR CONSTRUVICOR

\$ 480,776.95

CTAS. POR COBRAR V&C CONSTRUCTORES

\$ 166,792.37

CTAS. POR COBRAR PROCONSTRU

\$ 64,783.63

PAGOS ANTICIPADOS

\$ 88,330.89

ANTICIPOS PROVEEDORES

\$ 64,303.13

ANTICIPOS CONTRATISTAS

\$ 24,027.76

IMPUESTOS ANTICIPADOS

\$ 23,132.48

ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA

\$ 23,132.48

ACTIVO REALIZABLE

\$ 1,003,210.87

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA

\$ 153,680.78

MATERIALES Y ACCESORIOS DE CARPINTERIA

\$ 4,094.70

MATERIALES ELECTRICOS

\$ 2,919.81

TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA FRIA

\$ 1,575.36

TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA CALIENTE

\$ 141.94

TUBERIA Y ACCESORIOS DE DESAGÜES

\$ 1,981.07

GRIFERIA, LLAVES, MEZCLADORAS

\$ 18,737.19

HERRAMIENTAS DE OBRA

\$ 3,072.58

MATERIALES DE HIERRO

\$ 69,121.62

MATERIALES DE MADERA

\$ 3,978.53

MATERIAL DIRECTO

\$ 2,989.45

CERAMICA, CENEFAS, PORCELANATO

\$ 15,386.28

MATERIAL PARA PINTORES Y LACADORES

\$ 3,079.26

MATERIALES DE BAÑO

\$ 8,552.95

REPUESTOS Y ACCESORIOS DE CAMBIO

\$ 448.39

MATERIALES VARIOS

\$ 3,355.99

MATERIALES DE COCINA

\$ 3,958.60

MUESTRAS

\$ 0.32

MATERIALES DE ALUMINIO Y VIDRIO

\$ 10,286.74

CONSTRUCCIONES EN CURSO

\$ 849,529.89

CONSTRUCCIONES EN CURSO

\$ 849,529.89

ACTIVO FIJO

\$ 933,645.78

ACTIVO FIJO TANGIBLE

VEHICULOS

\$ 64,421.69

VEHICULOS

\$ 82,980.44

DEPRECIACION ACUMULADA VEHICULOS

-\$ 18,558.75

TERRENOS

\$ 854,675.13

TERRENOS

\$ 854,675.13

EQUIPO DE COMPUTACION

\$ 13,391.84

EQUIPO DE COMPUTACION

\$ 20,406.85

DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPO DE COMP.

-\$ 7,015.01

EQUIPO DE OFICINA

\$ 1,157.12

EQUIPO DE OFICINA

\$ 1,276.13

DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPO DE OFICINA

-\$ 119.01

ACTIVOS LARGO PLAZO

\$ 83,650.88

GASTOS ANTICIPADOS

\$ 80,251.34

OTROS ACTIVOS

\$ 359.54

DEPOSITOS EN GARANTIA

\$ 3,040.00

PASIVO

\$ 2,898,260.11

PASIVO CORRIENTE

\$ 541,072.31

CTAS. Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES

\$ 488,919.41

PROVEEDORES

\$ 488,919.41

RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IR

\$ 59.78

RFIR OTRAS RETENCIONES APLICABLES 1%

\$ 41.50

RFIR TRANSPORTE

\$ 11.28

RFIR PREDOMINA LA MANO DE OBRA

\$ 7.00

RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IVA

\$ 54.17

RF IVA 30% COMPRA DE BIENES

\$ 24.77

RF IVA 70% PRESTACION DE SERVICIOS

\$ 29.40

OBLIGACIONES CON EL SRI

\$ 24,094.83

IMPUESTO A LA RENTA

\$ 24,094.83

OBLIGACIONES CON EL IESE POR PAGAR

\$ 1,605.95

FONDOS DE RESERVA POR PAGAR

\$ 122.08

IECE POR PAGAR

\$ 27.72

SECAP POR PAGAR	\$ 27.72		
APORTE PATRONAL POR PAGAR	\$ 618.26		
APORTE PERSONAL POR PAGAR	\$ 810.17		
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		\$ 26,338.17	
DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	-\$ 177.92		
DECIMO CUARTO SUELDO POR PAGAR	\$ 760.00		
VACACIONES POR PAGAR	\$ 1,301.17		
JORNALES POR PAGAR	\$ 6,367.54		
SUELDO POR PAGAR	\$ 1,106.96		
15% PARTICIPACION LABORAL POR PAGAR	\$ 16,980.42		
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>			<u>\$ 2,357,187.80</u>
PRESTAMOS SOCIOS Y EMPRESAS RELACIONADAS		\$ 2,241,000.89	
CTAS. X PAGAR CONSTRUCOVI	\$ 973,634.15		
CTAS. X PAGAR COVIPROYECTOS	\$ 22,843.58		
PRESTAMOS SOCIOS	\$ 719,573.90		
CTAS. X PAGAR PALERVINS	\$ 465,514.06		
CTAS. X PAGAR COVICOR	\$ 240.14		
CTAS. X PAGAR PROYECTO HABIT	\$ 59,195.06		
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS LOCALES		\$ 112,220.71	
SOBREGIROS OCACIONALES	\$ 112,220.71		
OTRAS OBLIVACIONES A CORTO PLAZO		\$ 3,966.20	
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	\$ 3,966.20		
PATRIMONIO			\$ 72,527.54
CAPITAL Y RESERVAS		\$ 72,527.54	
CAPITAL SOCIAL		\$ 400.00	
ARQ. PABLO VINTIMILLA SERRANO	\$ 392.00		
SRA. MARIA ELISA CORDERO	\$ 8.00		
RESERVAS		\$ 3,606.38	
LEGAL	\$ 3,606.38		
RESULTADOS		\$ 68,521.16	
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 68,521.16		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO			\$ 2,970,787.65

VINMOBI CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES		\$ 3,418,484.00
VENTAS TARIFA 0%	\$ 3,418,484.00	
INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 2.00
CUENTAS CORRIENTES	\$ 2.00	
TOTAL INGRESOS		\$ 3,418,486.00

COSTOS Y GASTOS DE VENTAS

COSTOS OPERACIONALES		\$ 3,204,862.20
COSTOS DE VENTAS	\$ 3,204,862.20	
TOTAL COSTOS		\$ 3,204,862.20

UTILIDAD BRUTA

\$ 213,623.80

GASTOS

GASTOS DE ADMINISTRACION

\$ 26,644.59

<u>SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REM.</u>	\$ 14,320.55
SALARIO UNIFICADO	\$ 12,288.00
HORAS EXTRAS	\$ 181.17
ALIMENTACION	\$ 1,263.99
TRANSPORTE	\$ 587.39
<u>APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL</u>	\$ 2,537.03
IECE	\$ 61.49
SECAP	\$ 61.49
FONDOS DE RESERVA	\$ 1,042.55
APORTE PATRONAL	\$ 1,371.50
<u>BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZAC.</u>	\$ 3,951.01
XIII SUELDO	\$ 1,025.06
XIV SUELDO	\$ 808.95
BONIFICACION ADICIONAL	\$ 122.86
INDEMNIZACION LABORAL	\$ 1,190.70
AGASAJOS PERSONAL	\$ 200.00
VACACIONES	\$ 603.44
<u>HONORARIOS, COMISIONES PERS. NATUR.</u>	\$ 5,836.00
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 5,836.00

GASTOS GENERALES

\$ 70,390.93

<u>MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES</u>	\$ 2,861.22
MANTEN. Y REPAR. VEHICULOS	\$ 2,861.22
<u>SUMINISTROS Y MATERIALES</u>	\$ 13,502.58
TARJETA CORPORATIVA	\$ 438.90
IMPRESIONES	\$ 1,426.08
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	\$ 1,373.54
PUBLICIDAD	\$ 3,671.47
UTILES DE OFICINA	\$ 5,840.20
TRANSPORTE Y MOVILIZACION	\$ 752.39
<u>IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES</u>	\$ 13,023.37
IMPUESTOS Y TASAS	\$ 13,023.37
<u>DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS</u>	\$ 25,495.74
DEP. MUEBLES Y ENSERES	\$ 8.28
DEP. EQUIPO DE OFICINA	\$ 119.01
DEP. EQUIPO DE COMPUTACION	\$ 6,809.70
DEP. VEHICULOS	\$ 18,558.75
<u>OTROS GASTOS LOCALES</u>	\$ 15,508.02
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	\$ 5,809.34
OTROS GASTOS	\$ 2,986.46
GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 156.94
GASTOS DE VIAJE	\$ 6,555.28

\$ 3,385.49

GASTOS FINANCIEROS

\$ 3,385.49

INTERESES Y COMISIONES BANC. LOCALES

INTERESES PAGADOS	\$ 30.00
COMISIONES PAGADAS	\$ 3,355.49

TOTAL GASTOS		\$ 100,421.01
UTILIDAD DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		\$ 113,202.79

VINMOBI CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	CAPITAL SOCIAL	INCREMENTO DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	TOTAL
PATRIMONIO A ENERO DEL 2010	\$ 400.00						\$ 400.00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES							\$ 0.00
RESERVA LEGAL 2010			\$ 3,606.38				\$ 3,606.38
INCREMENTO CAPITAL SOCIAL							\$ 0.00
RESULTADO EJERCICIO 2010						\$ 68,521.16	\$ 68,521.16
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DEL 2010	\$ 400.00	\$ 0.00	\$ 3,606.38	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 68,521.16	\$ 72,527.54

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

[illegible]

VINMOBI CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	54,914.38
Efectivo pagado a proveedores y otros	468,408.00
Compañías relacionadas	(672,750.12)
Pagos Anticipados	88,330.89
Otras cuentas por Cobrar	(1,592.09)
Otros Activos	359.54
Otras cuentas por Pagar	3,966.20
Beneficios Sociales	8,050.27
Otros Ingresos	2.00

EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES	(50,310.93)
---------------------------------------	--------------------

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Activos Fijos	(52,707.39)
Inversiones	(6,386.30)

EFFECTIVO NETO POR INVERSIONES	(59,093.69)
---------------------------------------	--------------------

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones Financieras	112,220.71
--------------------------	------------

EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	112,220.71
--	-------------------

TOTAL MOVIMIENTO FLUJO	2,816.09
-------------------------------	-----------------

Explicado en:

Caja-Bancos al final	370.00
Caja-Bancos al inicio	2,446.09

DIFERENCIA	2,816.09
-------------------	-----------------

VINMOBI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTAS	2010	2009	VARIACION
ACTIVO			
DISPONIBLE	\$ 370,00	\$ 2.446,09	-\$ 2.076,09
EXIGIBLE	\$ 949.910,32	\$ 894.995,94	\$ 54.914,38
REALIZABLE	\$ 1.003.210,67	\$ 923.441,33	\$ 79.769,34
ACTIVO FIJO	\$ 933.645,78	\$ 880.938,39	\$ 52.707,39
OTROS	\$ 83.650,88	\$ 80.251,34	\$ 3.399,54
TOTAL ACTIVO	\$ 2.970.787,65	\$ 2.782.073,09	\$ 188.714,56
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	\$ 2.894.313,65	\$ 1.030.991,37	\$ 1.863.322,28
OTROS PASIVOS	\$ 3.946,46		\$ 3.946,46
PASIVO DIFERIDO		\$ 1.750.681,72	-\$ 1.750.681,72
TOTAL PASIVOS	\$ 2.898.260,11	\$ 2.781.673,09	\$ 116.587,02
PATRIMONIO			
CAPITAL	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 0,00
RESERVAS	\$ 3.606,38		\$ 3.606,38
RESULTADOS	\$ 68.521,16		\$ 68.521,16
TOTAL PATRIMONIO	\$ 72.527,54	\$ 400,00	\$ 72.127,54

Estructura y composición:

ACTIVO

▪ **DISPONIBLE**

CAJA

FONDO ROTATIVO \$370,00

Corresponde al Fondo entregado y que esta en custodia de los siguientes empleados:

Gabriela Astudillo	\$70,00
Jorge Baculima	\$200,00
Néstor Pasaca	\$100,00

▪ **EXIGIBLE**

CTS. Y DTOS. POR COBRAR CLIENTES	\$126.094,00
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$23.132,48

Corresponde a dineros entregados a socios y empresas relacionadas, así como también anticipos pagados a Contratistas y Proveedores.

Los Impuestos Anticipados corresponden al anticipo cancelado al SRI por el Impuesto a la Renta por el ejercicio fiscal 2010.

▪ **REALIZABLE**

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA	\$153.680,78
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$849.529,89

El Inventario de Materia se encuentra en la bodega y bajo la responsabilidad del bodeguero de la compañía, todos los ingresos y egresos para el proceso de construcción cuentan con los respectivos documentos de respaldo como son Facturas de compra y Requisición de materiales.

Dentro de la cuenta Construcciones en Curso se suma las requisiciones de materiales, facturas de compra de material directo y servicios y los roles de pago por jornales de mano de obra directa.

▪ **ACTIVO FIJO**

TERRENOS	\$854.675,13
VEHICULOS	\$64.421,69
EQUIPO DE COMPUTACION	\$13.391,84
EQUIPO DE OFICINA	\$1.157,12

Los terrenos han sido adquiridos por la compañía y serán utilizados para futuros proyectos, por lo que se recomienda considerarlos con una inversión.

Los Activos Fijos han sido depreciados mensualmente y de acuerdo a los porcentajes autorizados por el SRI mediante el sistema de *Línea Recta*

▪ **OTROS**

GASTOS ANTICIPADOS	\$80.251,34
OTROS ACTIVOS	\$359,54
DEPOSITOS EN GARANTIA	\$3.040,00

Los Gastos Anticipados corresponden a erogaciones realizadas por la compañía y que serán devengados en ejercicios posteriores.

Los depósitos en Garantía corresponden a pagos realizados a la Empresa Eléctrica para la compra de medidores para el proyecto en ejecución.

PASIVOS

▪ **CORRIENTES**

PRETMS. SOCIOS Y EMP. RELACIONADAS	\$2.241.000,89
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	\$112.220,71
PROVEEDORES	\$488.919,41
R.F.I.R - SRI	\$59,78
F.R.IVA - SRI	\$54,17
I.R. X PAGAR- SRI	\$24.094,83
OBLIGACIONES CON EL IESE	\$1.605,95
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	\$26.338,17

Dentro de este grupo de obligaciones corrientes se encuentran préstamos realizados por Socios y Empresas relacionadas.

En las obligaciones con Instituciones Financieras corresponde al sobregiro contable en la cuenta del Banco Internacional.

Todas las obligaciones con proveedores se encuentran debidamente respaldadas con los documentos de venta autorizados por el SRI.

Dentro de la cuenta Obligaciones con empleados se encuentra lo correspondiente al 15% de utilidades para trabajadores por el ejercicio fiscal 2010 \$16.980,42.

▪ **OTROS PASIVOS**

OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO \$3.946,46

PATRIMONIO

De acuerdo a la información presentada en los Estados Financieros correspondiente al presente ejercicio, el Capital Social que corresponde al aporte realizado por los socios y que ha sido cancelado en su totalidad, está constituido de la siguiente manera:

SOCIOS		APORTE	PORCENTAJE
VINTIMILLA SERRANO PABLO XAVIER		\$392,00	98%
CORDERO MORENO MARIA ELISA		\$8,00	2%
TOTAL SOCIAL	CAPITAL	\$400,00	100%

INGRESOS

✓ Ventas tarifa 0% \$3.418.484,00
✓ Cuentas corrientes 2,00

Total ingresos \$4.318.486,00

Los ingresos por ventas tarifa 0% corresponde a las ventas de los departamentos del edificio Arrayan construido por la empresa.

COSTOS y GASTOS

✓ **Costos de ventas**

\$3.204.862,20

GASTOS

\$100.421,01

Los gastos en los que incurrido la constructora y que se deducen de los ingresos en el ejercicio fiscal 2010, se encuentran distribuidos de acuerdo al siguiente detalle:

⇒ **Gastos de administración**

⇒ **Gastos de personal**

▪ Salario Unificado	\$12.288,00
▪ Horas extras	\$181,17
▪ Bonificación adicional	\$122,86
▪ Aporte patronal	\$1371,50
▪ IECE	\$61,49
▪ SECAP	\$61,49
▪ XIII sueldo	\$1.025,06
▪ XIV sueldo	\$808,95
▪ Fondos de reserva	\$1.042,55
▪ Vacaciones	\$603,44
▪ Honorarios Profesionales	\$5.836,00
▪ Indemnización laboral	\$1.190,70
▪ Transporte	\$587,39
▪ Alimentación	\$1.263,99

⇒ **Depreciaciones y amortizaciones**

▪ Dep. de muebles y ens.	\$8,28
▪ Dep. de equipo de ofic.	\$119,01
▪ Dep. equipo de comput.	\$6.809,70
▪ Dep. de vehículos	\$18.558,75

⇒ **Gastos generales**

⇒ **Mantenimiento y reparaciones**

▪ De vehículos	\$2.861,22
----------------	------------

⇒ **Gastos varios**

▪ Tarjeta corporativa	\$438,90
▪ Impresiones	\$1.426,08
▪ Vigilancia y seguridad	\$1.373,54
▪ Publicidad	\$3.671,47
▪ Agasajos personal	\$200,00
▪ Transporte y movilización	\$752,39
▪ Impuestos y tasas	\$13.023,37
▪ Iva que se carga al gasto	\$5.809,34
▪ Gastos de viaje	\$6.555,28

▪ Utiles de oficina	\$5.840,20
---------------------	------------

⇒ **Gastos financieros**

▪ Intereses pagados	\$30,00
▪ Comisiones pagadas	\$3.355,49

⇒ <u>Otros gastos</u>	\$	368,07	0.21%
------------------------------	-----------	---------------	--------------

▪ Gastos varios	\$2.986,46
▪ Gastos no deducibles	\$156,94

ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de resultados económicos que permitirán evaluar la gestión de los administradores de la compañía presentamos índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación:

1. INDICE DE SOLVENCIA (liquidez)

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{\$1.953.490,99}{\$ 653.312,76} = 2.99$$

Para efectos de sincerar los pasivos corrientes de la compañía no se ha considerado para éste índice financiero los valores por pagar a Socios y empresas relacionadas por el monto de \$2.241.000,89.

El indicador financiero normal para el capital circulante es de 1 a 1.5, es decir mientras más alto sea el coeficiente de la compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente análisis el coeficiente es de **2.99** lo que significa que por cada dólar que la empresa debe tiene una capacidad de pago de 2.99 dólares, lo que refleja que la compañía tiene una importante liquidez.

2. INDICE DE GARANTIA

$$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{\$2.970.787,65}{\$2.898.260,11} = 1.02$$

El resultado de este ratio financiero nos demuestra que la compañía no está dentro del coeficiente aceptable, ya que lo normal debe estar entre 2 y 3, sin embargo se pudo observar que la mayor concentración de las obligaciones por pagar esta en el rubro de préstamos a socios y compañías relacionadas el mismo que representa un 77,32% del total del Pasivo

3. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{PAS. CORTO P. + PAS. L.P.}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{\$653.312,76}{\$72.527,54} = 9.00$$

Este ratio tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el patrimonio de la compañía y el total de las obligaciones por pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso el índice esta sobre valorado por cuanto el patrimonio es muy bajo con relación al total del pasivo.

4. INDICE DE RENTABILIDAD

$$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{INGRESOS}} = \frac{\$113.202,79}{\$3.418.486,00} = 3.31\%$$

La rentabilidad obtenida en el ejercicio que finaliza representa un 3.31%, este porcentaje se puede relacionar con el porcentaje que pagan las Instituciones financieras en inversiones o ahorros y comparar a ver cómo está rindiendo la inversión realizada.

VINMOBI CIA. LTDA.

GUIA OBTENIDA EN LA VISITA PREVIA

Antecedentes.

La auditoría a la compañía **VINMOBI CIA. LTDA.**, se realizó de acuerdo a la carta compromiso N° 0001 y con ordenes de trabajo N° 001-A-2011 del 13 de marzo del 2011.

Motivo de la auditoría.

La auditoría **VINMOBI CIA. LTDA.** se realizará de acuerdo al plan anual de actividades aprobado por los accionistas de la constructora auditada según oficio de aceptación N° 001-A del 11 de marzo del 2010.

Objetivos de la auditoría.

- ✓ Dictaminar los Estados Financieros sobre su razonabilidad los mismos que son de responsabilidad de la administración de la constructora de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en nuestro país (NEC).
- ✓ Verificar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones legales vigentes.
- ✓ Formular recomendaciones orientadas a mejorar la estructura del Control Interno para facilitar y fortalecer el mejoramiento de la gestión, tendientes a lograr que las operaciones sean eficientes, eficaces y efectivas.

Alcance

La auditoría de los Estados Financieros de la compañía **VINMOBI CIA. LTDA.** Se realizará a partir del 4 de abril del 2011. Efectuaremos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría de General Aceptación, vigentes. Dichas normas requieren que planeemos y desarrollemos la auditoría para obtener una certeza razonable sobre si los Estados Financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas, de la evidencia que soporta los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de Contabilidad usados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la presentación global de los Estados Financieros.

Por lo tanto nuestra opinión se basará en las pruebas que realizaremos de sus libros y registros que sirven de respaldo a los Estados Financieros, inspección de archivos, revisión de su sistema contable, correspondencia con clientes y proveedores, declaraciones de sus empleados y

funcionarios. No revisaremos por completo y en detalle sus actividades, sino que haremos pruebas selectivas. El alcance de estas pruebas dependerá en gran parte de la evaluación que hagamos de su sistema de control interno.

1.- IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCTORA:

Nombre de la entidad: COMPAÑÍA VINMOBI CIA. LTDA.
Dirección: Av. Ordóñez Lazo y Las Híguerillas esq.
Teléfono: 4089775

2.- BASE LEGAL DE CONSTITUCIÓN.

Se constituyó mediante escritura pública otorgada el 26 de octubre del año 2005 ante el notario público cuarto del cantón Cuenca, Dr. Alfonso Andrade Ormaza la misma que fue inscrita en el registro mercantil del cantón Cuenca con el numero 405, y, anotada en el repertorio con el número siete mil ciento sesenta y uno, el veinte y seis de octubre del año dos mil cinco.

Los propietarios declaran su voluntad de constituir una **compañía de Responsabilidad Limitada**, la misma que se regirá por la Ley de compañías, las demás leyes aplicables y los estatutos de la compañía.

La compañía tiene por objeto social la Compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles. Podrá con otras compañías similares, crear sucursales en otras ciudades del Ecuador, y en general realizar todos los actos permitidos por la Legislación Ecuatoriana, y que estén relacionados con el objeto principal de la Compañía.

Podrá además adquirir acciones, participaciones o participar directamente en la Constitución de otras Compañías.

La compañía se constituyó con un capital social de CUATROCIENTOS DOLARES, dividido en CUATROCIENTAS participaciones de UN DÓLAR cada una. Las participaciones de los socios son transmisibles por herencia y transferibles por acto entre vivos, requiriéndose para ello del consentimiento unánime del capital social, expresado en Junta General.

La compañía forma un fondo de reserva en un monto no menor al veinte por ciento del capital social, para lo cual segregará de las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio, un cinco por ciento.-Gobierno Administración y Representación

3.- FUNCIONARIOS PRINCIPALES.

TITULO	APELLIDOS Y NOMBRES		CARGO	ANTIGÜ EDAD
Arquitecto	VINTIMILLA	SERRANO	GERENTE	5 años
	PABLO			
Ingeniero	JORGE UNIGARRO		CONTADOR	5 años
Señor	ORELLANA	SEGARRA	BODEGUERO	4 años
	MAURICIO			
Señora	ANITA LUCIA CORDERO		AUXILIAR	4 años
			CONTABILIDA D	

4.- OBJETIVOS Y POLITICAS DE LA CONSTRUCTORA.

- Generar efectos positivos en la economía nacional por generación de plazas de trabajo, divisas y movilización de recursos nacionales.
- Satisfacer las necesidades de los clientes con opciones habitacionales de calidad.
- Brindar un excelente servicio.
- Ser competitivos dentro del mercado inmobiliario.
- Mantener un buen margen de ventas y menores costos.
- Obtener utilidad al desplegar nuestra actividad económica.
- Ser una fuente de empleo.
- Capacitar a los empleados para un mejor desarrollo de sus funciones.
- Ampliar el volumen de construcciones en la ciudad y el país.

Principales Políticas.

Principales políticas legales.

- ✓ Código de Trabajo, Ministerio de Trabajo y Recursos Humanos
- ✓ Código Tributario y su Reglamento, Servicio de Rentas Internas
- ✓ Ley de Cheques, Superintendencia de Bancos
- ✓ Ley del Seguro Social y su Reglamento, IESS
- ✓ Ley de Superintendencia de Compañías
- ✓ Ley de la Cámara de la Construcción
- ✓ Código de Comercio

- ✓ Normas Ecuatorianas de Contabilidad

Principales disposiciones legales de la Constructora.

- ✓ Estatutos
- ✓ Reglamento Interno
- ✓ Reglamento de Seguridad
- ✓ Manual de Funciones del Personal
- ✓ Plan de Cuentas

Principales políticas y estrategias de la Constructora.

Para alcanzar sus objetivos propuestos, **VINMOBI CIA. LTDA.** ha definido como principales políticas y estrategias las siguientes:

- Ofrecer construcciones de calidad mediante el debido control durante el proceso constructivo.
- Manejar la estrategia de ventas abiertas de acuerdo a requerimientos de clientes y opciones de pago.
- Las materias primas compradas a crédito, no serán para un plazo mayor a 60 días.
- Buscar opciones de descuentos en todas las compras que por el volumen de la empresa representa un rubro muy considerable
- Habilitar una oficina y disponer de personal en obra para la venta de los departamentos.
- Contratar personal especializado para la realización de funciones administrativas en la constructora.
- Pagar los sueldos y salarios a los empleados los días 3 de cada mes correspondientemente y de manera oportuna.
- Capacitar a los empleados para que realicen mejor sus funciones en la constructora.
- Dar la mejor atención al cliente porque se lo merece.
- Buscar proveedores que brinden materiales con calidad y a menores costos

5.- ESTRUCTURA ORGANICA

VINMOBI CIA. LTDA. tiene la siguiente estructura:

5.2.1 Nivel Ejecutivo

Junta General de Accionistas

5.2.3 Nivel Directivo

Gerente General de la Constructora

5.2.3 Nivel Operativo

- ✓ Contador
- ✓ Auxiliar Contable
- ✓ Bodeguero

6.- PRINCIPALES ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCTORA

La Constructora tiene como actividad principal desde su creación, construir y comercializar departamentos, casas y realizar lotizaciones, buscando satisfacer las necesidades de los clientes de la mejor manera, ofreciéndoles opciones habitacionales de calidad, a precios cómodos y con las mejores posibilidades de pago.

7.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's dichas políticas requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuesto inherentes a la actividad económica de la compañía 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 financieros.

DETALLE DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES QUE UTILIZA LA CONSTRUCTORA PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.- Representa el efectivo disponible en Caja Chica, Caja y en Bancos, el registro se realiza debidamente segmentado en cuentas particulares.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Los valores que la Constructora tiene que cobrar los registra debidamente segregados tales como clientes no relacionados, clientes relacionados, personal, anticipo a proveedores, anticipos a proveedores, etc.

INVENTARIOS.- Están valuados al costo promedio ponderado de acuerdo al precio de adquisición. Mediante el uso de requisiciones se realiza la salida de bodega de los materiales para el proceso de construcción.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de compra y se deprecia mediante el método de línea recta cumpliendo con los porcentajes establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo a la siguiente tabla:

➤ EQUIPOS DE OFICINA	10%
➤ VEHICULOS	20%
➤ EQUIPOS Y MAQUINARIA	10%
➤ EQUIPOS DE COMPUTACION	33.33%
➤ MUEBLES Y ENSERES	10%

OBLIGACIONES CORRIENTES.- Las compras son contabilizadas y se mantiene el control de las obligaciones y pagos con proveedores. De igual forma se jornalizan las obligaciones por retenciones en la Fuente del I.R. y del IVA y también las obligaciones con el personal y con el IESS. Los pagos se realizan dentro de los plazos establecidos por los organismos de control.

INGRESOS, COSTOS DE VENTAS Y GASTOS OPERACIONALES.- La Constructora ha utilizado el método de OBRA TERMINADA de acuerdo a lo facultado por la NEC 15 para la actividad de la construcción. Los costos han sido generados por la utilización de materiales y la contratación de servicios para el proceso de construcción, así como también se encuentra segregado los gastos administrativos, de venta y generales.

CUENTAS DE PATRIMONIO.- El Patrimonio está compuesto por los aportes de los socios, las reservas legalmente facultadas y los resultados del ejercicio.

ESTADOS FINANCIEROS ELABORADOS POR LA COMPAÑÍA.- Los Estados Financieros están elaborados en Dólares de los Estados Unidos de América y es un resumen de las transacciones, clasificación de las cuentas, utiliza una terminología uniforme, costo histórico y consistencia. La Administración nos ha entregado para el presente informe los siguientes Estados Financieros:

1. BALANCE GENERAL
2. ESTADO DE RESULTADOS
3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
5. NOTAS EXPLICATIVAS Y POLITICAS CONTABLES