

Guayaquil, 8 de Mayo de 2011

58679

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad. -

*De mis consideraciones:*

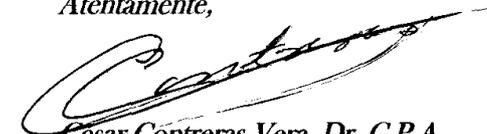
*Adjunto a la presente se servirán encontrar el informe de auditoría externa como resultado de nuestro examen de los estados financieros de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2009.*

*El informe mencionado contiene lo siguiente:*

1. *Opinión de Auditoría sobre los Estados Financieros*
2. *Estados Financieros Auditados*
3. *Notas a los Estados Financieros*

*Agradecemos vuestra gentileza por revisar la información antedicha y por dar acuse de recibo a la misma.*

Atentamente,

  
César Contreras Vera, Dr. C.P.A  
Registro Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-206



Accionistas de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**,

Exp. No 58679

Exp: 58679

Guayaquil, 8 de mayo de 2011

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad.-

Referencia Exp. No. 58679

De mis consideraciones:

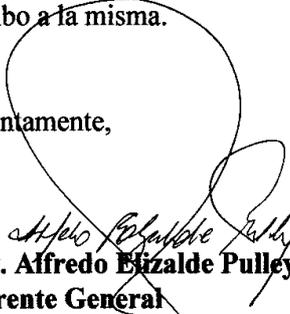
Atendiendo los requerimientos de la Superintendencia de Compañías, adjunto a la presente se servirán encontrar el informe de auditoría externa de los Estados Financieros de VIVIENDAS VICOLINCI S.A., correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2009.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

- 1) Opinión de Auditoría sobre los Estados Financieros
- 2) Estados Financieros Auditados
- 3) Notas a los Estados Financieros

Agradeceré su gentileza por revisar la información antedicha y por dar acuse de recibo a la misma.

Atentamente,

  
**Ing. Alfredo Elizalde Pulley**  
**Gerente General**  
**VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**



**Dirección: Av. Francisco de Orellana No. 7-10 primer paseo, Cda. IETEL**  
**Maz. 28 Edificio C.I.C.G. Piso: 1, frente a DICENTRO**  
**Telefax: 042235631 – Fax (593-4) 2248343**  
**Guayaquil-Ecuador**



**ESTADOS FINANCIEROS DE  
VIVIENDAS VICOLINCI S.A  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**ÍNDICE**

- *Informe de los Auditores Independientes*
- *Balance General*
- *Estado de Patrimonio de los Accionistas*
- *Estado de Cambios en la Situación Financiera*
- *Notas a los Estados Financieros*

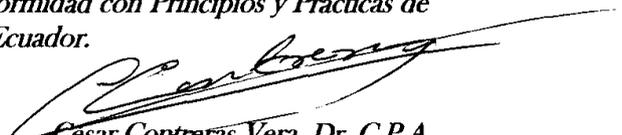
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.:**

Hemos auditado el balance general adjunto de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** (Sociedad Anónima constituida en el Ecuador) al 31 de diciembre de 2009, y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio de los accionistas y de Cambios en la Situación Financiera por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros, basados en nuestra Auditoría.

Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes 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.

En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** al 31 de diciembre del 2009, los Resultados de sus operaciones, el Patrimonio de los accionistas y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios y Prácticas de Contabilidad establecidos en el Ecuador.

  
César Contreras Vera, Dr. C.P.A.  
Registro N°: SC-RNAE-206  
Licencia Profesional N°: 23.409

8 de Mayo de 2010



**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

AUDITOR AUTORIZADO

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesores tributarios49@hotmail.com

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en dólares)

	2009	2008
<b>ACTIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
CAJA-BANCOS	28.486	56.186
CUENTAS POR COBRAR RELAC.	31.097	0
CUENTAS POR COBRAR VARIOS	96.487	182.945
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	6.077	0
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>162.146</b>	<b>239.131</b>
<b>FIJO</b>		
PROPIEDAD, MAQ. Y EQUIPOS	58.136	47.808
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-3.736	-1.771
<b>TOTAL ACTIVOS FIJO</b>	<b>54.400</b>	<b>46.037</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>0</b>	<b>144.776</b>
<b>TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1.477.444</b>	<b>1.190.356</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.698.990</b>	<b>1.620.300</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y PROV. POR PAGAR	94.501	10.751
DOCUMENTOS POR PAGAR	0	9.888
IMPUESTOS POR PAGAR	2.995	11.711
OTRAS RETENCIONES	6.579	0
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>104.075</b>	<b>32.350</b>
<b>OTROS PASIVOS</b>	<b>0</b>	<b>89.664</b>
<b>A LARGO PLAZO</b>		
OBLIGACIONES POR PAGAR L/P	1.560.355	1.468.726
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1.560.355</b>	<b>1.468.726</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.664.430</b>	<b>1.590.740</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL	4.000	4.055
RESERVA DE CAPITAL	25.560	25.505
UTILIDAD DE EJERC. ANTERIORES	0	0
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	0	0
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>29.560</b>	<b>29.560</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.698.990</b>	<b>1.620.300</b>

García Avilés N°408 entre Luque y Vélez

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613

Telf. 2924962

Guayaquil - Ecuador

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

AUDITOR AUTORIZADO  
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206  
Mail: asesoretributarios48@hotmail.com

**VIVIENDAS VICOLINCI S.A.  
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009  
(Expresado en dólares)**

CONCEPTO - DETALLES	RESULTADOS						TOTALES
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA DE CAPITAL	ACUMULADOS	PRESENTE EJERCICIO	
SALDOS AL 31-12-2008	4.055	25.505	0	0	0	0	29.560
Aportes Directos							
Transferencia en Cuentas Patrimoniales							
Resultado Presente Ejercicio							
SALDOS AL 31-12-2009	4.000	25.560	0	0	0	0	29.560

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez  
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
Telf. 2324962  
Guayaquil - Ecuador

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

**AUDITOR AUTORIZADO**

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesorestributarios48@hotmail.com

**VIVIENDAS VICOLINCI S.A.  
ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009  
(Expresado en Dólares)**

<b>ACTIVO</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>VARIACIÓN</b>
ACTIVO CORRIENTE	162.146	239.131	-76.985
ACTIVO FIJO	54.400	46.037	8.363
OTROS ACTIVOS	0	144.776	-144.776
ACTIVO LARGO PLAZO	1.477.444	1.190.356	287.088
<b>SUMAN</b>	<b>1.693.990</b>	<b>1.620.300</b>	<b>73.690</b>

<b>PASIVO</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>VARIACIÓN</b>
PASIVO CORRIENTE	104.075	32.350	71.725
PASIVO LARGO PLAZO	1.560.355	1.468.726	91.629
OTROS PASIVOS	0	89.664	-89.664
PATRIMONIO NETO	29.560	29.560	0
<b>SUMAN</b>	<b>1.693.990</b>	<b>1.620.300</b>	<b>73.690</b>

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez  
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
Telf. 2324962  
Guayaquil - Ecuador

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

**AUDITOR AUTORIZADO**  
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206  
Mail: ascsores tributarios48@hotmail.com

**ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES**

**DE - VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**OPERACIÓN Y OBJETIVOS**

VIVIENDAS VICOLINCI S.A. Es una Compañía Constituida en Ecuador en Mayo 18 de 1990 en la Ciudad de Guayaquil y su principal actividad es urbanización de terrenos para el colegio de Ingenieros civiles del Guayas.

**PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Los Registros Contables están expresados en dólares de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades Económicas al sustituir el signo monetario del sucre.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad a los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**NOTAS A LOS**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 1.- CAJA- BANCOS**

	(Dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja General Banco	28.486	56.186

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos al cierre del ejercicio Auditado y sus valores se los viene manejando de manera adecuada.

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez  
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
Tel. 2324962  
Guayaquil - Ecuador

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

AUDITOR AUTORIZADO  
Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206  
Mail: asesores tributarios48@hotmail.com

**NOTA 2.- CUENTAS POR COBRAR**

	<i>(Dólares)</i>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por Cobrar Relacionados	31,097	0
Otras Cuentas por Cobrar	96,487	182,945

**NOTA 3.- INVENTARIOS**

No existen inventarios en la Compañía

	<i>(Dólares)</i>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Total Inventarios	0	0

**NOTA 4.- ANTICIPOS** 6.077

Se encuentran debidamente respaldados por su soporte contable.

**NOTA 5.- ACTIVO FIJO**

Durante el 2008 este movimiento de la cuenta fue como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2009</u>
Propiedad Maquinaria y Equipo	46.037	8.363		54.400
Menos: Depreciacion Acumulada	0	0		0
Saldo al 31-12-2009	46.037	8.363		54.400

Durante el año 2008, la administración considero necesario el aumento de los Activos Fijos de acuerdo al detalle arriba mencionado.

García Avilés N°408 entre Luque y Vélez  
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
Tel. 2324962  
Guayaquil - Ecuador

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

**AUDITOR AUTORIZADO**

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesorestributarios48@hotmail.com

**NOTA 6. - CUENTAS Y PROVISIONES POR PAGAR**

Las Cuentas por Pagar tienen su respectivo soporte documentado

(Dólares)	
2009	2008
<u>94.501</u>	<u>10.751</u>

**NOTA 7.- IMPUESTOS POR PAGAR**

La empresa no ha hecho liquidación de Pérdidas y Ganacias debido a las obras en procesos.

**NOTA 8.- OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO**

	(Dólares)	
	2009	2008
Obligaciones a Largo Plazo	<u>1.560.355</u>	<u>1.468.726</u>

Corresponde a Obligaciones acumuladas a la fecha, de Cías con Cías relacionadas o de Accionistas de VICOLINCI S.A.

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
García Aviles N°408 entre Luque y Vélez  
Guayaquil - Ecuador  
Telf. 2324962

**Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA**

**AUDITOR AUTORIZADO**

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesores tributarios48@hotmail.com

**UTILIDAD DEL EJERCICIO.-**

Utilidad Neta 2009	US\$	0,00
15% Participación Trabajadores		0,00
Utilidad Gravable		0,00
25% Impuesto a la Renta		0,00
10% Reserva Legal		
Utilidad por Distribuir Accionistas		0,00

**PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES**

*Debido a no haber utilidades en la empresa no hay participación de trabajadores.*

**IMPUESTO A LA RENTA**

*La empresa adoptado el sistema de obras en proceso por lo tanto, al estar inconclusa la obra no se ha procedido a ningún tipo de liquidación.*

**EVENTOS SUBSECUENTES**

*Durante el periodo 2009 y a la fecha de emisión de los Estados Financieros (Marzo 31 2010) no se han producido situaciones que en opinión de la Administración de la Compañía podrían tener un efecto importante sobre dichos Estados Financieros. Salvo contingencias ejecutadas y no reveladas por la Compañía.*

*Fin.....*

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez  
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613  
Telf. 2324962  
Guayaquil - Ecuador