

Guayaquil, 24 de Abril de 2012

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 2011.

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

Pag. 1



Guayaquil, 24 de Abril de 2012

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Ciudad. -

Referencia Exp. No. 58679

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente se servirán encontrar el informe de auditoría externa de los Estados Financieros de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

El informe mencionado contiene lo siguiente:

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

Agradeceremos 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 N0. 7-10 primer paseo, Cdla 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 2011*

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*



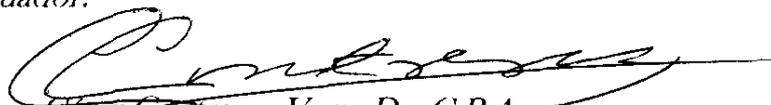
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2011, 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 2011, 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-RVAE-206
Licencia Profesional N°: 23.409

Guayaquil, 24 de Abril de 2012

Pag. 4



Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA

AUDITOR AUTORIZADO

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesores tributarios48@hotmail.com

**VIVIENDAS VICOLINCI S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares)**



	2011	2010
ACTIVO		
CORRIENTE		
CAJA-BANCOS	153.397	29.163
CUENTAS POR COBRAR RELAC.	11.179	16.848
DOCUMENTOS POR COBRAR	20.077	20.174
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	484.653	66.185
FIJO		
PROPIEDAD, MAQ. Y EQUIPOS	753.476	732.290
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
TOTAL ACTIVOS FIJO	753.476	732.290
OTRAS CTAS Y DOC POR COBRAR LARGO PLAZO	249.051	
OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO	839	
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO	249.890	76.611
TOTAL ACTIVO	1.488.019	875.086
PASIVO		
CORRIENTE		
CUENTAS Y PROV. POR PAGAR	23.053	123.618
IMPUESTOS POR PAGAR		0
OTRAS RETENCIONES		2.636
PROVISIONES	1.927	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	24.980	126.254
A LARGO PLAZO		
OBLIGACIONES POR PAGAR L/P		690.262
OTRAS CTAS Y DOCT POR PAGAR LARGO PLAZO	1.228.097	
OTRAS CTAS Y DOCT POR PAGAR LARGO PLAZO	205.383	
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	1.433.480	690.262
OTROS PASIVOS		29.010
TOTAL PASIVO	1.458.459	845.526
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL	4.000	4.000
RESERVA DE CAPITAL	25.560	25.560
UTILIDAD DE EJERC. ANTERIORES		0
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	0	0
TOTAL PATRIMONIO	29.560	29.560
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.488.019	875.086

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez
Edf. FINEC Piso 6 Oficina 613
Telf. 045-022074
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 DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(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 31-12-2010	4.000	0	0	25.560	0	0	29.560
Aportes Directos							
Transferencia en Cuentas Patrimoniales							
Resultado Presente Ejercicio							
SALDOS AL 31-12-2011	4.000	0	0	25.560	0	0	29.560

García Avilés N°408 entre Luque y Vélez

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613

Tel. 045-022074

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 2011
(Expresado en Dólares)**

ACTIVO	AÑO 2011	AÑO 2010	VARIACIÓN
ACTIVO CORRIENTE	484.653	66.185	418.468
ACTIVO FIJO	753.476	732.290	21.186
ACTIVO LARGO PLAZO	249.890	76.611	173.279
SUMAN	1.488.020	875.086	612.934

PASIVO	AÑO 2011	AÑO 2010	VARIACIÓN
PASIVO CORRIENTE	24.980	126.254	-101.274
PASIVO LARGO PLAZO	1.433.481	690.262	743.219
OTROS PASIVOS	0	29.010	-29.010
PATRIMONIO NETO	29.560	29.560	0
SUMAN	1.488.020	875.086	612.934

García Aviles N°408 entre Luque y Vélez
Edf. FINEC Piso 6 Oficina 613
Telf. 045-022074
Guayaquil - Ecuador

Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA

AUDITOR AUTORIZADO

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesores tributarios48@hotmail.com

**ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES
DE - VIVIENDAS VICOLINCI S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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 I.- CAJA- BANCOS

	(Dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja General Banco	453.397	29.163

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 Avilés N°408 entre Luque y Vélez

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613

Telf. 045-022074

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>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Cuentas y Dets por Cobrar Relacionados</i>	<i>11.179</i>	<i>16.848</i>
<i>Otras Cuentas y Dets por Cobrar no Relacionados</i>	<i>20.076</i>	

NOTA 3.- INVENTARIOS

No existen inventarios en la Compañía

	<i>(Dólares)</i>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Total Inventarios</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

NOTA 4.-ANTICIPOS

	<i>(Dólares)</i>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Total Anticipos</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

NOTA 5.- ACTIVO FIJO

Terrenos mas el avance de obra de infraestructura urbanística AÑO 2011
\$ 753.476

García Avilés N°408 entre Luque y Vélez
Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613
Telf. 045-022074
Guayaquil - Ecuador

Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA

AUDITOR AUTORIZADO

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesoretributarios48@hotmail.com

NOTA 6. - CUENTAS Y PROVISIONES POR PAGAR

Las Cuentas por Pagar tienen su respectivo soporte documentado

<i>(Dólares)</i>	
2011	2010
24.980	123.618

NOTA 7.- IMPUESTOS POR PAGAR

La empresa no ha hecho liquidación de Pérdidas y Ganacias debido a las Obras en Procesos y el Proyecto Urbanístico que esta por Liquidar.

NOTA 8.- OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO

	<i>(Dólares)</i>	
	2011	2010
Obligaciones a Largo Plazo	1.433.480	690.263

Corresponde a Obligaciones acumuladas a la fecha, de Cias con Cias relacionadas y Accionistas de VICOLINCI S.A.

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613
García Aviles N°408 entre Luque y Vélez
Guayaquil - Ecuador
Telf. 045-022074

Dr. CPA. CÉSAR CONTRERAS VERA

AUDITOR AUTORIZADO

Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-206

Mail: asesores tributarios48@hotmail.com

UTILIDAD DEL EJERCICIO.-

Utilidad Neta 2011	US\$	0,00
1,5% 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 2011 y a la fecha de emisión de los Estados Financieros (Marzo 31 2012) 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 Avilés N°408 entre Luque y Vélez

Edif. FINEC Piso 6 Oficina 613

Telf. 045-022074

Guayaquil - Ecuador