

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

1
2
3
4
5

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Ley de Compañías del Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

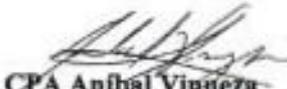
Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


CPA Aníbal Vinuesa
SC - RNAE-2-784

15 de Marzo del 2017

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2016

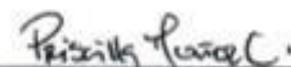
	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4	263,239	390,508
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5 y 12	82,177	84,267
Inventarios, terrenos	6 y 12	1,926,044	1,926,044
Total activos corrientes		<u>2,271,460</u>	<u>2,400,819</u>
Activos no corrientes:			
Mobiliario		2,983	2,983
Desarrollo del sector 6	7	83,653	33,812
		<u>86,636</u>	<u>36,795</u>
Total activos		<u>2,358,096</u>	<u>2,437,614</u>

J.

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	136,902	143,538
Pasivos por impuestos corrientes	9.1	700	1,371
Total pasivos corrientes		<u>137,602</u>	<u>144,909</u>
 Total pasivos		<u>137,602</u>	<u>144,909</u>
 Patrimonio :			
Capital social	10	4,000	4,000
Reserva legal		55	55
Superávit por revaluación de propiedades		1,723,399	1,723,399
Reserva de capital		25,505	25,505
Utilidad retenidas		467,535	539,746
Total patrimonio		<u>2,220,494</u>	<u>2,292,705</u>
 Total pasivos y patrimonio		<u>2,358,096</u>	<u>2,437,614</u>



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CPA Priscilla Muñoz
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

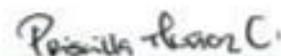
Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos actividades ordinarias	11	-	114,000
Costo de ventas	12		<u>(69,554)</u>
Utilidad bruta		-	44,446
Otras ganancias	11	214	19,590
Gastos de administración	12	<u>(73,036)</u>	<u>(89,063)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(72,822)</u>	<u>(25,027)</u>
Gastos por impuesto a la renta:			
Corriente	9.2	<u>(14,847)</u>	<u>(16,841)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(87,669)</u>	<u>(41,868)</u>



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CPA Priscilla Muñoz
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

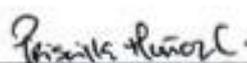
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

	Notas	Utilidades Retenidas					Total
		Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revalorización de Terrenos	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas	
Saldos al 31 de diciembre del 2014		4,000	55	1,611,201	25,505	581,614	2,222,375
Avalúo de terrenos	6	-	-	112,198	-	-	112,198
Pérdida neta y resultado integral del año		-	-	-	-	(41,868)	(41,868)
Saldos al 31 de diciembre del 2015		4,000	55	1,723,399	25,505	539,746	2,292,705
Pérdida neta y resultado integral del año		-	-	-	-	(87,668)	(87,668)
Otros, (Notas 10.3)		-	-	-	-	15,457	15,457
Saldos al 31 de diciembre del 2016		4,000	55	1,723,399	25,505	467,535	2,220,494


 Ing. Alfredo Elizalde
 Gerente General


 CPA Priscilla Muñoz
 Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		2,304	-
Pagado a proveedores y empleados		<u>(64,214)</u>	<u>(137,646)</u>
Efectivo generado por las operaciones		(61,910)	(137,646)
Impuesto a la renta pagado	9.1	(15,518)	(16,841)
Otros ingresos, cuotas, reajustes de terrenos e intereses		-	17,190
Flujo neto de efectivo usado en de actividades de operación		<u>(77,428)</u>	<u>(137,297)</u>
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:			
Pagado, desarrollo del sector 6	7	<u>(49,841)</u>	<u>(33,812)</u>
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión		<u>(49,841)</u>	<u>(33,812)</u>
Disminución neto en efectivo y equivalente de efectivo		(127,269)	(171,109)
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		<u>390,508</u>	<u>561,617</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>263,239</u>	<u>390,508</u>



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CPA Priscilla Muñoz
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.