

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	5
Estado de Resultado Integral.....	7
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9
Notas a los Estados Financieros.....	10

## **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 2018, el estado de resultados integrales, 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.

### **Fundamento 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.

### **Asuntos Clave de Auditoría**

- **Reconocimiento de Ingresos**

Las ventas de terreno representan el reconocimiento del ingreso de los terrenos transferidos a los propietarios una vez registradas las escrituras en el Registrador de la Propiedad.

- Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de ingresos incluyeron:

1. Pruebas de controles, incluyendo, entre otros, el análisis de riesgo del cliente, análisis de oficial de cumplimiento y los contratos de compra venta y su registro en el Registrador de la Propiedad; y

2. Análisis detallado de los ingresos y el momento de su reconocimiento en base a las expectativas derivadas de nuestro conocimiento del sector inmobiliario y de los datos de mercado externos, dando seguimiento a nuestras expectativas.

### **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**

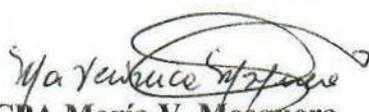
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que 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 futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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 María V. Mosquera**  
**SC - RNAE-832**

14 de Marzo del 2019

## **Anexo A**

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se opona a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

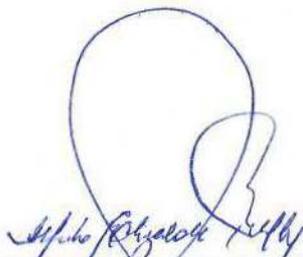
# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4	819,177	90,426
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	234,649	101,265
Inventarios, terrenos	6	1,673,895	1,865,265
Desarrollo del sector 6	7	1,653,997	-
<b>Total activos corrientes</b>		<u>4,381,718</u>	<u>2,056,956</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Activo fijo		2,983	2,983
Desarrollo del sector 6	7	-	485,663
		<u>2,983</u>	<u>488,646</u>
<b>Total activos</b>		<u>4,384,701</u>	<u>2,545,602</u>

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	2,145,859	324,477
Pasivos por impuestos corrientes	9.1	10,008	11,251
Total pasivos corrientes		<u>2,155,867</u>	<u>335,728</u>
Total pasivos		<u>2,155,867</u>	<u>335,728</u>
<b>Patrimonio:</b>			
	10		
Capital social		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
Utilidades retenidas		475,875	456,915
Total patrimonio		<u>2,228,834</u>	<u>2,209,874</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>4,384,701</u>	<u>2,545,602</u>


---

 Ing. Alfredo Elizalde  
 Gerente General


---

 CPA Annabelle Lucas Moncada  
 Contador

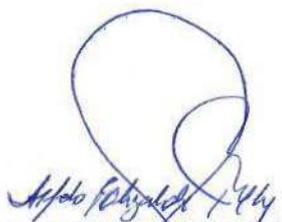
Ver notas adjuntas a los estados financieros.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos actividades ordinarias	11	<b>370,971</b>	119,101
Costo de ventas	12	<b>(191,370)</b>	(60,779)
Utilidad bruta		<b>179,601</b>	58,322
Otras ganancias	11	<b>133</b>	491
Gastos de venta	12	<b>(88,703)</b>	-
Gastos de administración	12	<b>(85,543)</b>	(69,433)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto a la renta		<b>5,488</b>	(10,620)
Gastos por impuesto a la renta:			
Corriente	9.2	<b>(1,372)</b>	-
Ingreso de impuesto corriente	9.3	<b>14,844</b>	-
Pérdida neta y resultado integral del año		<b>18,960</b>	(10,620)



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General



CPA Annabelle Lucas Moncada  
Contador

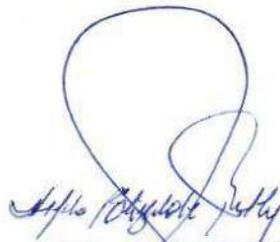
Ver notas adjuntas a los estados financieros.

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas			Total
			Superávit por Revalorización de Terrenos	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	4,000	55	1,723,399	25,505	467,535	2,220,494
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	(10,620)	(10,620)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	4,000	55	1,723,399	25,505	456,915	2,209,874
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	18,960	18,960
Saldos al 31 de diciembre del 2018	4,000	55	1,723,399	25,505	475,875	2,228,834



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



CPA Annabelle Lucas Moncada  
Contador

# VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

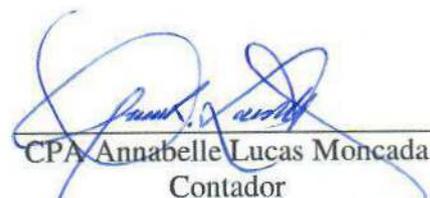
## Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		237,588	119,101
Pagado a proveedores y empleados		(1,050,814)	(83,715)
Anticipo de clientes		1,527,000	87,412
Efectivo generado por las operaciones		713,774	122,798
Ingreso de impuesto a la renta	9.3	14,844	-
Otros ingresos, cuotas, reajustes de terrenos e intereses		133	491
Flujo neto de efectivo usado en de actividades de operación		<u>728,751</u>	<u>123,289</u>
<b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>			
Pagado, desarrollo del sector 6	7	-	(296,102)
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión		-	<u>(296,102)</u>
Disminución neta en efectivo y equivalente de efectivo		728,751	(172,813)
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		90,426	263,239
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>819,177</u>	<u>90,426</u>



Ing. Alfredo Elizalde  
Gerente General



CPA Annabelle Lucas Moncada  
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.