

*Guayaquil, 4 de Julio del 2007*

*Señores*  
**SUPERINTENDENCIA DE CIAS**  
*Ciudad.-*

*De mis consideraciones:*

*Por medio del presente, remito original de Informe de Auditoria correspondiente al Ejercicio 2006 de la Cía. VILCHES S. A. Expediente No.59637 realizada por los Auditores Externos SIGN EXTERNA AUDITORS C LTDA. (SC-RNAE No. 0591).*

*Agradeciéndoles por la atención que le brinde al presente.*

*Atentamente,*

*José Bartolomé Cornejo Cevallos  
PRESIDENTE DE VILCHES S. A.  
C. I. 09-0060397-8*



VILCHES S. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2006 y 2005

**Contenido**

Informe de los Auditores Externos Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales .....	2
Estados de Resultados .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6



## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**VILCHES S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **VILCHES S. A.** al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VILCHES S. A.** al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

*Sign External Auditors*  
SC - RNAE No. 591

*Néstor Vargas*  
Néstor A. Vargas - Socio  
RNC No. 09078

10 Mayo del 2006



# VILCHES S.A.

## Estados de Resultados

	<b>Años terminados el 31 de Diciembre</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	(US Dólares)	
Ventas	340,092	223,453
Costo de ventas	<u>(39,187)</u>	<u>(27,668)</u>
Utilidad bruta	300,905	195,785
Gastos de operación:		
Ventas y administración	<u>(303,533)</u>	<u>(174,047)</u>
Utilidad de operaciones	<u>(2,628)</u>	<u>21,738</u>
Otros ingresos (gastos):		
Financieros	<u>(7,660)</u>	<u>(11,888)</u>
Otros, neto	<u>15,209</u>	<u>(5,235)</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	4,921	4,615
Participación de trabajadores	<u>(738)</u>	<u>(692)</u>
Impuesto a la renta	<u>(1,226)</u>	<u>(1,218)</u>
Utilidad neta	<u>2,957</u>	<u>2,705</u>

# VILCHES S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Reserva facultativa</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Utilidades Retenidas</b>	<b>Total</b>
<i>(US Dólares)</i>						
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	800	151	18	1,121,499	83,374	1,205,842
Ajuste de años anteriores	-	-	-	-	27	27
Apropiación	-	249	-	-	(249)	-
Utilidad neta, 2005	-	-	-	-	2,705	2,705
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	800	400	18	1,121,499	85,857	1,208,574
Utilidad neta, 2006	-	-	-	-	2,957	2,957
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>18</b>	<b>1,121,499</b>	<b>88,814</b>	<b>1,211,531</b>

**VILCHES S.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

	<b>Año Terminado el 31 de Diciembre</b>	
	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	350,848	182,544
Pagado a proveedores y empleados	(434,797)	(103,726)
Pago de impuesto a la renta	(738)	(568)
Intereses pagados	(7,660)	(11,888)
Otros, neto	(1,461)	(5,235)
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación	<b>(93,808)</b>	<b>61,127</b>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>		
Compra de propiedades y equipos	(3,606)	(74,396)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	<b>(3,606)</b>	<b>(74,396)</b>
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	3,908	(19,532)
Aumento en préstamos a corto plazo	684	5,313
Aumento en obligaciones a largo plazo	92,822	27,386
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<b>97,414</b>	<b>13,167</b>
Disminución neta en caja y bancos	-	(102)
Caja y bancos al principio del año	300	402
Caja y bancos al final del año	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	2,957	2,705
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación:		
depreciaciones	63,418	61,539
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(25,778)	(40,909)
Aumento en inventarios	(92,752)	(137,716)
Disminución (aumento) en gastos anticipados	266	(2,299)
Aumento en otros activos	(5,212)	(43,591)
Disminución (aumento) en cuentas por pagar	(37,677)	220,061
Aumento en gastos acumulados	970	1,337
Efectivo neto proveniente de (usado por ) actividades de operación	<b>(93,808)</b>	<b>61,127</b>

*Ver notas adjuntas*

# VILCHES S.A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2006

### 1. Actividad

VICHES S. A. se constituyó en Noviembre de 1999, su actividad principal es la venta de lotes de terrenos, principalmente a largo plazo, ubicados en el sector de Punta Blanca cantón de Santa Elena en la provincia del Guayas.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2006	2.9%
2005	4.3%
2004	1.9%

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.JCI.004 de la Superintendencia de Compañías de fecha Septiembre 4 del 2006, se adoptaran en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de Enero del 2009.

# VILCHES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### **2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

#### **Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Valuación de inventarios**

Están registrados al costo de adquisición, El costo no excede su valor de mercado

#### **Propiedades y Equipos**

Están registrados al costo. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias y equipos	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

#### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa son valores a favor de los accionistas.

#### **Reserva de Capital**

Ciertos efectos de la aplicación de la NEC 17 fueron registrados originalmente en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria; y luego los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital, tal como lo estableció dicha Norma.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, no puede distribuirse como utilidades y puede compensar las pérdidas acumuladas.

# VILCHES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### **2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

#### **Participación de Trabajadores**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del período en que se devenga.

#### **Impuesto a la Renta**

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible determinada en la *Nota 11*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### **Ingresos**

La Compañía registra en ingresos el valor de los terrenos vendidos una vez que se ha cancelado. La transferencia de dominio se realiza a través de una escritura pública.

#### **Costo y Gastos**

Son registrados sobre la base del devengado

### **3. Cuentas por Cobrar**

Cuentas por cobrar consiste de lo siguiente:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
	(US Dólares)	
Clientes	30,204	36,075
Empleados	6,078	4,653
Anticipos a proveedores	107,636	77,776
Impuestos	765	1,300
Otras	1,850	951
	<b>146,533</b>	<b>120,755</b>

# VILCHES S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4.Inventarios

Inventarios esta constituido como sigue:

	2006	2005
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de terrenos y vivienda	903,617	810,865

### 5.Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005 fue como sigue:

	Muebles y Equipos de Oficina	Maquinarias y Equipos	Vehiculo (US Dólares)	Equipos de Computación	Total al Costo	Depreciación	Total Neto
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	43,781	66,033	75,324	108,735	293,873	(183,089)	110,784
Adiciones	1,570	2,921	53,964	15,941	74,396	(61,539)	12,857
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	<u>45,351</u>	<u>68,954</u>	<u>129,288</u>	<u>124,676</u>	<u>368,269</u>	<u>(244,628)</u>	<u>123,641</u>
Adiciones	906	407	1,441	852	3,606	(63,418)	(59,812)
Saldos al 31 de Diciembre del 2006	<u>46,257</u>	<u>69,361</u>	<u>130,729</u>	<u>125,528</u>	<u>371,875</u>	<u>(308,046)</u>	<u>63,829</u>

### 6.Otros Activos

Los otros activos consisten de lo siguiente:

	2006	2005
	<i>(US Dólares)</i>	
Otros activos:		
Compañías relacionadas	1,079,526	1,094,314
Obras de arte	20,000	-
Depósitos en garantías	1,500	1,500
	<u>1,101,026</u>	<u>1,095,814</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas están constituidas principalmente por facturas pagadas por Vilches S. A. por cuenta de las compañías relacionadas, los mismos que no devenga interés y no tienen fechas específicas de vencimientos.

## VILCHES S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7.Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2006	2005
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	99,997	77,885
Compañías relacionadas	120,630	182,114
Retenciones	1,438	2,352
Otras	4,864	2,255
	<b>226,929</b>	<b>264,606</b>

Compañías relacionadas representan pagos realizados por cuenta de las compañías y partes relacionadas por cuenta de la Compañía, sin plazos y sin intereses.

#### 8.Gastos Acumulados

El movimiento de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005 fue como sigue:

	Beneficio Sociales	Participación Trabajadores	Impuesto a la Renta	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	2,089	401	568	3,058
Provisiones	2,330	692	1,218	4,240
Pagos	<b>(1,934)</b>	<b>(401)</b>	<b>(568)</b>	<b>(2,903)</b>
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	2,485	692	1,218	4,395
Provisiones	<b>3,885</b>	<b>738</b>	<b>1,226</b>	<b>5,849</b>
Pagos	<b>(2,969)</b>	<b>(692)</b>	<b>(1,218)</b>	<b>(4,879)</b>
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	<b>3,401</b>	<b>738</b>	<b>1,226</b>	<b>5,365</b>

## VILCHES S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

	<b>2006</b> <i>(En Dólares)</i>	<b>2005</b>
Banco Bolivariano C. A.:		
Préstamo prendario, con vencimiento en Septiembre del 2008 e interés del 12%	10,994	16,308
Accionistas	265,402	221,883
Depósitos recibidos de clientes	492,120	436,819
	<b>768,516</b>	<b>675,010</b>
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(5,997)	(5,313)
	<b>762,519</b>	<b>669,697</b>

Accionistas constituyen valores entregados en calidad de préstamos, que no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

Depósitos de clientes representa los abonos realizados por clientes de compra de lotes de terrenos a largo plazo que se encuentran en proceso de pago y que aún no se ha legalizado la transferencia de dominio.

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<b>2006</b> <i>(En Dólares)</i>	<b>2005</b>
2007	-	5,997
2008	4,997	4,998
Accionistas	265,402	221,883
Depósito recibidos de clientes	492,120	436,819
	<b>762,519</b>	<b>669,697</b>

## VILCHES S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **10. Capital Pagado**

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, el capital pagado esta dividido en 20,000 acciones ordinarias nominativas de un valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

#### **11. Impuesto a la Renta**

En la determinación de la base imponible para el cálculo de la participación de trabajadores e impuesto a la renta del 2006, la Compañía considero ciertos gastos no deducibles por US\$ 721.00 (US\$ 951.00 en el 2005)

Las declaraciones de impuesto no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código de Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

---