

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CONTENIDO

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes

1 y 4

Balance general

5

Estados de resultados

6

Estados de Evolución del Patrimonio

7

Estados de flujos de efectivo

8

Notas a los estados financieros

9-20

Abreviatura usada:

US\$. - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

**VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S. A.
VIDCAESA**

INTRODUCCION

1. Hemos efectuado la auditoria de los balances generales adjuntos de VIDCAE S. A., al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y de los estados conexos de resultados, flujos de efectivo y evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de VIDCAE S.A, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoria.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

2. La administración de VIDCAESA, es responsable de la formulación y presentación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la formulación y presentación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas y vigentes en la República del Ecuador; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

3. Excepto por lo indicado en los párrafos 4.1 al 4.6, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener una certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoria incluye el examen, en base de pruebas selectivas de la evidencia que respalda las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

BASES PARA LA OPINION CALIFICADA

4. Las siguientes situaciones constituyen limitaciones en el alcance de nuestro trabajo en la realización de la auditoria de los estados financieros:

- 4.1 Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la compañía mantiene en cuentas por cobrar a relacionados US\$ 629.136,27 US\$ 619.721,52, monto que no nos fue posible verificar mediante la confirmación de saldos por no haber recibido la contestación en forma oportuna, debido a la naturaleza de los registros contables de la compañía no nos fue posible verificar la existencia de dichos saldos por medio de otros procedimientos de auditoria.
- 4.2 Al 31 de diciembre del 2010, la compañía no ha efectuado provisión para cuentas incobrables por el 100% de la cuenta por cobrar a relacionadas, lo cual se hace necesario debido a que durante el ejercicio 2010 el deudor principal no mantiene ninguna relación con la empresa y de acuerdo a lo indicado en el párrafo 4.1 no hemos recibido la confirmación del saldo de cuentas por cobrar. Los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados requieren que la administración efectue una valuación razonable de la recuperación de las cuentas por cobrar. Si se aplicara la valuación de cuentas por cobrar el saldo del activo y del patrimonio disminuiría en US\$ 629.136,27.
- 4.3 Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía incluye en el saldo de la cuenta inventarios el valor de US\$ 58.072,00 registrados en el 2010 y US\$ 207.222,11 hasta el 2008 que corresponden a gastos por mejoras a los lotes de terreno ~~para la venta~~. Como se explica en la nota 5 numeral 2, debido a deficiencias en los registros contables no fue practicable aplicar nuestros procedimientos de auditoria para poder determinar la consistencia de la aplicación de los principios de contabilidad con ejercicios anteriores.
- 4.4 Como se indica en la nota 5 numeral 3 a los estados financieros, la compañía ha registrado en el balance general cargo a inventarios de lotes con contrapartida en cuentas por pagar por US\$ 192.900,00 del ejercicio 2010 y US\$ 433.200,00 del 2009 y 2008, estos valores corresponden a honorarios profesionales de los ejecutivos de la empresa según contratos de prestación de servicios. Los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados disponen que los gastos se registren cuando se los conoce, adicionalmente estos gastos no están soportados con facturas autorizadas por disposiciones legales vigentes en el país. El efecto de esta situación es un aumento indebido de activos y pasivos por US\$ 626.100,00 y US\$ 433.200,00 en el 2010 y 2009 respectivamente, y disminución del gasto y aumento del patrimonio en igual valor.
- 4.5 La Compañía ha registrado en cuenta por pagar proveedores US\$ 58.072,72 y cuentas por pagar a relacionados por concepto de honorarios profesionales US\$ 192.900,00 en el 2010, US\$ 207.222,11 cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a relacionados US\$ 433.200,00 en el 2009 (Ver nota 6), de la cuales no hemos recibido la confirmación de saldos enviada el 10 de diciembre del 2011. Y no nos fue posible aplicar otros

procedimientos de auditoria debido a que la administración no proporcionó facturas autorizadas legalmente que sustente el saldo acreedor de la cuenta por pagar.

- 4.6 A 31 de diciembre del 2010, existe cuentas por pagar al Sr. Gino Hernández por pagos efectuados por cuenta de VIDCAE S.A., por US\$ 117.901,74 a diferentes proveedores, los mismos que no tienen facturas emitidas por el beneficia que sustente el pago (ver nota 6 numeral 3)
- 4.7 No hemos recibido respuesta a la solicitud de indagación sobre litigios, reclamos y otros asuntos legales enviados al asesor legal de la empresa. No nos fue factible determinar si existen efectos sobre los estados financieros, derivados de litigios y asuntos legales.
- 4.8 Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la compañía presenta como saldos de deuda a largo plazo – ingresos diferidos por US\$ 629.136,27 y US\$ 619.721,52 (Ver nota 7 y nota 4), los mismos que provienen de los pagos de clientes por las negociaciones de los lotes de terreno amparados con contrato de reservación, promesas de venta y ventas con escritura pública de compra-venta efectuadas hasta el año 2007 y en el 2010. Es criterio de la administración reconocer los ingresos por venta al momento de iniciar los trabajos de urbanización de los lotes. No nos fue posible verificar los documentos de las promesas de venta de los lotes por no disponer de ellos la administración.

OPINION DEL AUDITOR EXTERNO

5. *En nuestra opinión, debido a los efectos de los asuntos mencionados en párrafos 4.1 al 4.7 respecto al ejercicio 2010, los estados financieros mencionados en el primer párrafo no presentan razonablemente de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, la situación financiera de la Compañía VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA al 31 de diciembre del 2010. ni los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha: y, excepto por los efectos de los ajustes si los hubieren efectuado, si no hubiera existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo, comentadas en el párrafo 3, y por los efectos en los estados financieros de los asuntos descritos en el párrafo 4.1, 4.3 al 4.5, 4.7 y 4.8 para el ejercicio 2009, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente la situación financiera al 31 de diciembre del y 2009, los resultados de sus operaciones, evolución en el patrimonio y flujos de efectivo por el años terminado el 31 de diciembre del 2009, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados,*

ASUNTO DE ENFASIS

6. Los estados financieros adjuntos se prepararon asumiendo que la Compañía VIDCAESA S. A. continuará como negocio en marcha. Como se comenta en la nota 1, 2 y 13 de los estados financieros, la Compañía no presenta operaciones de ingresos y gastos, tienen una deficiencia en el capital neto, y En julio 29 del 2011 mediante resolución SC13.DJDL.G.11.0004189 (Ver nota 13) la Superintendencia de Compañías resuelve declarar la disolución de la compañía, lo que origina dudas sustanciales acerca de la

habilidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Los planes de la gerencia con respecto a estos asuntos también se describen en la nota 2. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar del surgimiento de esta incertidumbre.

7. Tal como se menciona en la nota 2, según Resolución No. 08.G.DSC-010 emitida por la Superintendencia de Compañías, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha Resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros. La compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

[Firma]
CIPRO, Consultoría Integral Profesional C. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 329

Diciembre 20, 2011
Guayaquil-Ecuador



[Firma]
C.P.A. JOSE MINAN CASTRO
RNCPA. 10.177
Socio

**VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A.,
VIDCAESA**

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:

	Notas	2010	2009
Inversiones	2	640,00	640,00
Cuentas por Cobrar	3	561.936,27	562.121,52
Inventarios		1.153.930,11	785.058,37
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.716.506,38	1.347.817,89

TOTAL ACTIVO

1.716.506,38 1.347.817,89

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE

Obligaciones con bancos por pagar		148,94	148,94
Cuentas por pagar	6	949.886,26	590.612,52
TOTAL PASIVO CORRIENTE		950.033,20	590.759,46

DEUDA A LARGO PLAZO

8 629.136,27 619.721,52

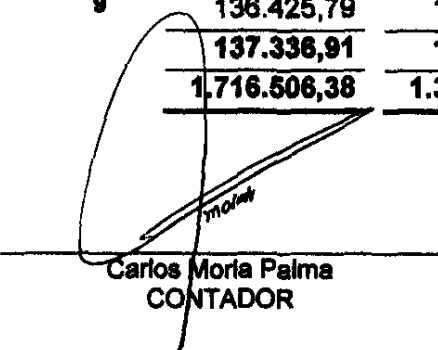
TOTAL PASIVO

1.579.169,47 1.210.480,98

PATRIMONIO

Capital Social	9	800,00	800,00
Reserva Legal	9	111,12	111,12
Ajustes de Ejercicios anteriores	9	136.425,79	136.425,29
TOTAL PATRIMONIO		137.336,91	137.336,91
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.716.506,38	1.347.817,89


Arq. Jorge Cabello Farah
PRESIDENTE


Carlos Morla Palma
CONTADOR

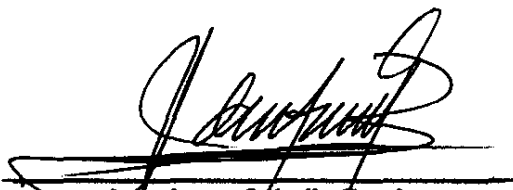
Ver notas a los estados financieros

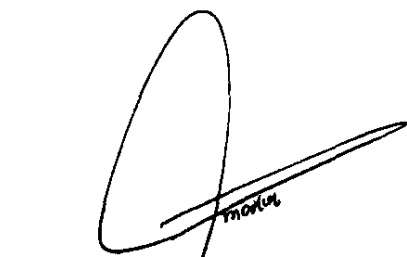
**VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A.,
VIDCAESA**

**ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**

(Expresado en dólares estadounidenses.)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS:		-	-
EGRESOS		-	-
UTILIDAD		-	-


Arq. Jorge Cabello Farah
PRESIDENTE


Carlos Morla Palma
CONTADOR



Ver notas a los estados financieros

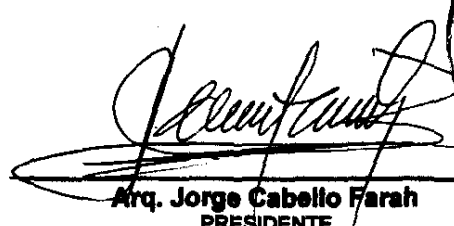
**VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A.,
VIDCAESA**

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

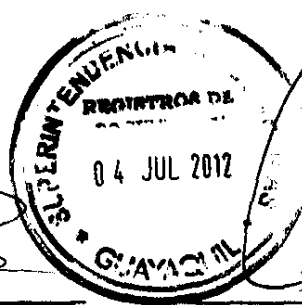
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 20009

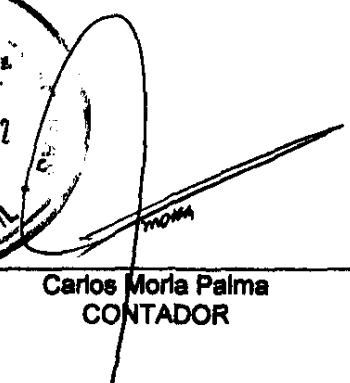
(Expresado en US\$ dólares Estadounidenses)

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO 2009	800,00	111,12	136.435,52	137.346,64
Ajuste a la cuenta	-	-	-10,00	-10,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2009	800,00	111,12	136.425,79	137.336,91
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2010	800,00	111,12	136.425,79	137.336,91



Arq. Jorge Cabello Farah
PRESIDENTE





Carlos Morla Palma
CONTADOR

**VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A.,
VIDCAESA**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DE 2010 y 2009**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	-	-
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
 CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS NETOS:		
(Aumento) en Cuentas por cobrar	-	48.129,64
(Aumento) en Cuentas por pagar	-388.873,74	-261.729,64
(Aumento) en Inventarios	388.873,74	213.600,00
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Ver notas a los estados financieros

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1 – OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

La compañía tiene como objetivo principal la actividad de la venta de terrenos, y urbanización. Es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública otorgada ante la Notaría vigésimo octavo del Cantón Guayaquil el 4 de diciembre de 1996, inscrita el 29 de enero de 1997 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

Posteriormente, en junio 22 del 2001, se procede al aumento de capital en la notaría trigésima séptima del cantón Guayaquil, inscrita en el registro mercantil el 1 de abril del 2002. En septiembre 19 del 2006 se dicta la resolución No. 6659 de disolución de la compañía y se reactiva en julio 7 del 2008, mediante escritura pública e inscrita en el registro mercantil el 25 de agosto del 2008.

En julio 29 del 2011, mediante resolución SC13.DJDL.G.11.0004189 la Superintendencia de Compañías resuelve declarar la disolución de la compañía y notificar al representante legal para que publique esta resolución, que se inscriba en el Registro Mercantil y nombra a la liquidadora Ab. Mercedes Ocho de Moran. Inscrita en el Registro Mercantil No. 17.562 el 28 de septiembre del 2011.

Entorno Económico

La economía ecuatoriana bajo el Gobierno de turno basa su desarrollo y crecimiento económico en la inversión pública, en la captación de recursos a través de más impuestos y recursos de la China mediante la venta anticipada de petróleo con costo financiero y otros préstamos de organismos multilaterales. La inversión privada del exterior es muy poca, los empresarios privados locales no están invirtiendo debido a que el escenario de nuevas leyes que regulan la producción, la competitividad, el control de las importaciones y la reestructuración de la administración de justicia por ahora no le ofrecen un entorno de confianza y seguridad. Los estados financieros adjuntos, reflejan la gestión de la administración de la compañía a la fecha de los estados financieros; los mismos que deben ser leídos bajo las circunstancias antes mencionadas.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la compañía continuará operando como negocio en marcha los cuales prevén la realización de los activos y cancelación de los pasivos en el en el curso normal del negocio. Como está indicado en los asuntos posteriormente nombrados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, resultan dudas sustanciales sobre la habilidad de la compañía para continuar operando como negocio en marcha.

- No ha realizado operaciones en el ejercicio bajo examen, y en los periodos 2005 al 2009 con lo que empresa no ha cumplido con el objeto social para el cual se constituyó.
- Falta de liquidez que le permitan llevar a cabo la urbanización de los lotes de terrenos para generar ingresos necesarios para operar normalmente,

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

- La falta de una proyección financiera de las operaciones y flujos de caja para los años futuros que permita cumplir obligaciones adquiridas.
- La compañía no ha cumplido con las declaraciones tributarias por los ejercicios 2005 al 2010, así como a la fecha de nuestro examen no ha presentado los estados financieros a la Superintendencia de Compañías por los ejercicios 2008 al 2010 inclusive, razón por la cual ha emitido la Resolución de intervención y disolución de la compañía (Ver nota 9 y 15).

La administración de la compañía considera que podrá continuar operando como negocio en marcha de acuerdo con los siguientes planes a partir del año 2012:

- Se han iniciado trámites legales tendientes a solicitar la reactivación de la compañía.
- Reiniciar la venta de solares,
- Iniciar la etapa de urbanización y construcción de lotes y viviendas, con lo que mejoraría su capital de trabajo por el cobro de cuotas a los propietarios de los terrenos,
- Recurrir a financiamiento externo.

NOTA 2. – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada del control y vigilancia. La base de presentación es el costo histórico.

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, en un número de 27 normas son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF que establecerán las bases de registro, presentación y preparación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero del 2009.

Con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC010 que resuelve en su artículo No. 1 modificar los plazos mencionados en el Registro Oficial antes mencionado, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

1. Aplicaran las NIIF a partir del 1 de enero del 2010, las compañías y en los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores; así como, en todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. Aplicaran las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituye el Estado y Entidades del Sector

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3. Aplicaran las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros, se mencionan a continuación:

Inversiones

Se registran al valor nominal de la acción.

Provisión para cuentas incobrables

La compañía no ha constituido provisiones sobre el saldo de cuentas por cobrar, debido a que la administración considera que no existe riesgo de incobrabilidad.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo, el que no excede el valor de mercado. El costo incluye los desembolsos incurridos en el mejoramiento de los terrenos.

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, y son depreciados utilizando el método de línea recta, en base a los años de vida útil estimado y los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, art. 25, numeral 6, literal (a) que dice "La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable". Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos son reconocidos como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. La compañía en el ejercicio 2008 dio de baja a los activos por un total de US\$ 4.546,01, debido a la obsolescencia.

Ingresos y Gastos

Se registran por el método de causación, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan. La compañía no ha registrado en resultados las transacciones por reserva y venta de terrenos, hasta el momento de la emisión de la escritura.

Costos Financieros

Los costos financieros son reconocidos como gastos en el periodo en el cual se incurren.

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ECUADOR S.A.

Participación de trabajadores

La compañía está sujeta al reparto de utilidades entre sus trabajadores, sin embargo la empresa no ha generado utilidades por lo que no causa este beneficio.

Impuesto a la Renta

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009, la empresa no incurrió en gasto de impuesto a la renta debido a que no realizó operaciones (ver nota 10).

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías, requiere que la administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan los saldos reportados de activos y pasivos con efecto en resultados a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones.

NOTA 3 – INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la compañía registra inversión en acciones por US\$ 640,00 que equivale al mismo número de acciones, y corresponde al paquete accionario emitido por la compañía. (Ver nota 8).

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, presentaron los siguientes saldos.

	2010	2009
Relacionados:		
Colegio de Arquitectos del Guayas	382.784,72	382.784,72
Arq. José Recalde: Valores por venta de solares 2008	114.878,00	114.878,00
Retirados de cuenta bancaria 2008	102.729,16	102.729,16
Venta de solares 2009	14.129,64	14.129,64
Retiros de cuenta bancaria 2009	5.200,00	5.200,00
Recibido x contratos de solares 2010	3.092,75	-
Reembolso Eco. J. Zúñiga	6.322,00	-
	246.351,55	236.936,80
Aplicación del saldo acreedor	(67.200,00)	(57.600,00)
Saldo Arq. José Recalde	179.151,55	179.336,80
TOTAL	561.936,27	562.121,52

Los US\$ 382.784,72 corresponden a la venta de lotes de terrenos a Grecomining S.A., estos valores se cargan cuentas por cobrar por que los fondos fueron manejados por el Colegio de Arquitectos (no ingreso a la Compañía), y se respalda con el pagare firmado por el Presidente de la institución en esa época. (Ver nota 7).

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

Los cargos por cobrar corresponden a valores entregados por clientes por reservación de los terrenos, venta de terrenos y retiros efectuados de la cuenta bancaria en las fechas indicadas, los mismos que no tienen soporte legal del destino de los fondos, motivo por el cual la administración se los cargo a la cuenta de representante legal de la compañía en esos periodos. La aplicación del saldo acreedor proviene de la cuenta por pagar a funcionarios por de honorarios de los años 2008, 2009 y 2010, (ver nota 7).

NOTA 5 - INVENTARIOS

El saldo de la cuenta es el siguiente:

		2010	2009
Terrenos	(1)	139.502,26	139.502,26
Mejoras al terreno	(2)	207.222,11	207.222,11
Pago de impuestos prediales		5.132,00	5.132,00
Denerlusa S.A., trabajo en obras	(4)	58.072,00	-
Pago a personal:	(3)		
Honorarios de ejecutivos año 2008 - Ver nota 6		219.600,00	219.600,00
Honorarios de ejecutivos año 2009 - Ver nota 6		213.600,00	213.600,00
Honorarios de ejecutivos año 2010 - Ver nota 6		192.900,00	-
Total		626.100,00	433.200,00
TOTAL		<u>1.036.028,37</u>	<u>785.056,37</u>

- (1) Corresponden a 651.832,92 metros cuadrados ubicados en la vía Samborondón, que serán urbanizados en un total de 1.097 solares para la venta de los cuales 600 solares fueron vendidos mediante escritura, 440 solares con contrato de reserva de dominio y la diferencia 57 solares en poder de la compañía. Ventas efectuadas hasta el año 2007, las mismas que no han sido autorizadas por el Directorio de acuerdo al art. 31 Estatutos Sociales de la compañía.
- (2) Las mejoras a terrenos corresponden a contratos por obras de relleno realizadas en el ejercicio 2010 US\$ 58.072 con la compañía Denerlusa y en el año 2008: con Ing. Carlos Motato por US\$ 181.928,00, compra de tuberías a Ind. Concretos Roca US\$22.294,11 y honorarios de cobranza del ab. Luis Alvear US\$ 3.000,00 (ver nota 6). Estos gastos están soportados con contratos, no se ha emitido facturas autorizada por el Servicio de Rentas Internas, y no existen informe de la administración y del contratista respecto al avance y fiscalización de la obra que sustente el cumplimiento de los contratos.
- (3) Corresponde a honorarios de ejecutivos que según criterio de la administración de la compañía se cargan al inventario de lotes para reconocerlos como gastos al momento de iniciar las obras de urbanización. Debido a deficiencias importantes en los registros contables de años anteriores de la compañía no fue practicable aplicar nuestros procedimientos de auditoria para poder determinar la consistencia de la aplicación de los principios de

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

contabilidad en el año anterior. Estos gastos no están soportados con facturas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas y su soporte para el registro contable son contratos firmados con los ejecutivos, (ver nota 6).

	2010	2009	2008
Arq. Jorge Cabello Farah – Presidente	28.800,00	28.800,00	28.800,00
Arq. José Recalde C. Gerente General	9.600,00	28.800,00	28.800,00
Arq. Douglas Litardo – Gerente técnico y planificac.	18.000,00	18.000,00	4.500,00
Arq. Carlos Soria – Gerente de Proyectos	18.000,00	18.000,00	4.500,00
Ab. Patricia Bastidas de Valero – Asesora Legal	34.500,00	36.000,00	48.000,00
Sr. Gino Hernández B. – Gerente Adm. Y Financiero	84.000,00	84.000,00	-
Total	192.900,00	213.600,00	219.600,00

- 4) Corresponde a cargos por ejecución de obras preliminares por desalojo, movimiento de tierra, relleno y compactación de 600.000 metros cúbicos de los terrenos de la proyectada urbanización Ciudadela del arquitecto de propiedad de VIDCAESA. No nos fue posible verificar informes de avance del trabajo e informes del contratista que justifique la realización de la obra y el cumplimiento del contrato firmado en noviembre 12 del 2009, la compañía no registra ningún control del avance de obra así como no existen facturas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas emitidas por el trabajo ejecutado.

NOTA – 6 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

	2010	2009
PROVEEDORES:	(1)	
Denerluza S.A.	58.072,00	-
Ing. Carlos Motato López	181.928,00	181.928,00
Industrias de Concreto Roca S.A.	22.294,11	22.294,11
Ab. Luis Alvear Thelen	3.000,00	3.000,00
Otros, G. Hernandez pago prediales	5.132,00	5.132,00
Total	270.426,11	212.354,11
CUENTAS POR PAGAR FUNCIONARIOS	(2)	
Arq. Jorge Cabello Farah	86.400,00	57.600,00
Arq. Douglas Litardo	40.500,00	22.500,00
Arq. Carlos Soria	40.500,00	22.500,00
Ab. Patricia Bastidas de Valero	118.500,00	84.000,00
Sr. Gino Hernández Baquero	273.000,00	189.000,00
Arq. José Recalde Cedeño	67.200,00	57.600,00
	626.100,00	433.200,00
(-) Traspaso a cuentas por cobrar-Arq. Recalde	-67.200,00	-57.600,00
	558.900,00	375.600,00

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Sr. Gino Hernández Baquero	(3)	117.901,74	-
IMPUESTOS POR PAGAR		1.836,98	1.836,98
APORTES AL IESE		662,08	662,08
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		159,35	159,35
TOTAL		949.886,26	590.612,52

(1) Valores provisionados no tienen factura de soporte legal autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, se registran en base a contratos simples firmados entre la compañía y el contratista. (Ver nota 5, numerales 3 y 4)

(2) Corresponden a honorarios pendientes de pago a funcionarios, se registran en base a contratos y no tiene facturas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas que soporte el gasto. (ver nota 5 numeral 3).

(3) Corresponde a pagos efectuados por cuenta de VIDCAE S.A., a proveedores durante el 2010:

Pago a Denerluza, por obras de relleno (ver nota)	US\$	20.000,00
Pago a Denerluza por obras de relleno (ver nota)		50.000,00
Cancela factura a Cia. Henk con cargo a Denerluza		37.500,00
Pago a Eco. Jackeline Zuniga		6.322,00
Abono a Honorarios Ab. P. Valero por asesoría legal		1.500,00
Pago a Cia. Alconseg C. Ltda. Por seguridad		2.579,74
TOTAL		117.901,74

Estos pagos no tienen documentación de soporte legal (facturas autorizadas por el Servicio de Renta internas), existen recibos simples (en hoja sin membrete y sin sello de la compañía) del pago emitida por el beneficiario del cobro, contratos en hoja sin membrete.

NOTA 7 - DEUDA A LARGO PLAZO

La 31 de diciembre del 2010 y 2009, la compañía mantiene como cargos diferidos los pagos recibidos como anticipo de clientes amparados con una promesa de venta por US\$ 236.936,80; US\$ 382.784,72 que corresponden a la venta de lotes de terrenos por un total de 79.830 metros cuadrados a la compañía Grecomining S.A., según consta en la escritura pública emitida el 26 de junio del 2007 ante el notario Vigésimo noveno del cantón Guayaquil e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Daule el 30 de agosto del 2007; y, US\$ 9.414,53 en el año 2010. No existe un detalle de los lotes cedidos con promesa de venta y los vendidos.

NOTA 8 - PATRIMONIO

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital suscrito esta constituido por 800 acciones de US\$ 1,00 de valor nominal, ordinarias y nominativas.

Accionistas:	<u>No. acciones</u>		<u>Valor Total US\$</u>
VIDCAESA (Ver Nota 3 - inversiones)	640	US\$	640,00
Colegio de Arquitectos del Guayas	160		160,00
TOTAL	<u>800</u>		<u>800,00</u>

En marzo 26 del 2010 se suscribe mediante contrato, prenda a favor de Gino Hernández B., sobre 200 acciones que VIDCAESA mantiene en inversiones numeradas del 001 al 200 como garantía de los prestamos otorgados por US\$ 27.000,00, según acta de reconocimiento de prestamos firmada en marzo del 2010. A la fecha de nuestro informe continua la prenda sobre las acciones.

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social de la Compañía. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o para cubrir pérdidas.

Resultados Acumulados – Resultados Acumulados – Corresponde a ajustes de cuentas efectuados en el ejercicio 2008 a saldos deudores y acreedores existentes hasta el año 2007, las mismas que no tienen soporte.

Otras cuentas por cobrar	7.338,92
Cuentas por cobrar clientes	4.720,12
Activos fijos	4.546,01
Activos diferidos	236,70
Cuentas por pagar proveedores	8.403,76
Pasivos Diferidos – Anticipos de clientes	58.955,18
Aportes para futuro aumento de capital	61.818,72
Reserva facultativa	23.013,92
Otros ajustes	<u>1.036,36</u>
TOTAL	<u>136.425,79</u>

NOTA 9 – CONTINGENCIAS

En el año 2010 la compañía mantiene pendiente las siguientes demandas en el Juzgado de lo Civil por falta de pago de contrato de proveedores por US\$ 25.000,00 de Concretos Roca por entrega de tubería y US\$ 80.000,00 del Ing. Carlos Motato por contrato de relleno. (Ver notas 5 y 6).

Como se indica en la nota 1, la En julio 29 del 2011, mediante resolución SC13.DJDL.G.11.0004189 la Superintendencia de Compañías resuelve declarar la disolución de la compañía. La administración ha

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

iniciado tramites tendientes a lograr la reactivación de la compañía. A la fecha de este informe no se conoce el avance de los mismos.

NOTA 10 - ASPECTOS TRIBUTARIO

IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades del Servicio de Rentas Internas. La facultad fiscalizadora del Servicio de Rentas Internas (SRI) esta vigente por los últimos tres ejercicios económicos (2007 al 2009). La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El gasto por impuesto a la renta se registra como una deducción de las utilidades disponibles. Hasta diciembre 31 del 2010 y 2009 debe provisionarse el 25% de las utilidades del periodo (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas, el art. 38 establece que las sociedades calcularan el impuesto causado aplicando la tarifa del 25% sobre el resto de las utilidades). En el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009 la compañía no causo Impuesto a la Renta por los resultados obtenidos.

El anticipo de Impuesto a la Renta para el ejercicio 2010 y 2009 será igual a la aplicación de la formula dispuesta en el art.41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y art. 76 del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía no ha cancelado los anticipos de impuesto a la renta de los ejercicios bajo examen.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la Empresa puede amortizar las pérdidas fiscales con las utilidades que obtuviere dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que la amortización exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

Reformas Tributarias:

Mediante Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad tributaria en el Ecuador publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre del 2009 se publicaron las reformas aprobadas por la Asamblea Nacional Constituyente a la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad tributaria en el Ecuador. Entre las principales reformas podemos citar las siguientes:

La Ley de Régimen Tributario Interno

- Ingresos gravables, se establece que los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales serán considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos fiscales o países de menor imposición tributaria, serán considerados como ingresos de fuente ecuatoriana y por consiguiente estarán sujetos a la retención del 25% de impuesto a la renta. Se establece que cuando una sociedad

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, prestamos de dinero, se considerara dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y por consiguiente, esta deberá efectuar la retención del 25% sobre su monto.

- Se establece para el caso de deducciones que los gastos indirectos asignados desde el exterior a sociedades domiciliadas en el Ecuador por sus partes relacionadas, hasta un máximo del 5% de la base imponible del impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos. Se establece que no serán deducibles los costos o gastos que se respalden en comprobantes de ventas falsos, contratos inexistentes o realizados en general con personas o sociedades inexistentes, fantasmas o supuestas.

- Se establece una nueva fórmula para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta de n relación las sociedades y ciertas consideraciones en relación a su compensación máxima; y ciertas consideraciones en relación a su compensación máxima; y

- La reinversión de utilidades deberá estar destinada a la adquisición de maquinaria y equipos nuevos utilizados para la actividad productiva de la entidad.

Partes relacionadas y precios de transferencia, se establecen exenciones al Régimen de precios de transferencias las siguientes compañías:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables,

- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,

- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Se establece que en el caso de importaciones de servicios, el IVA se liquidara y pagara en la declaración mensual que realice el sujeto pasivo. El adquirente del servicio importado esta obligado a emitir la correspondiente liquidación de compra bienes y prestación de servicios, y a efectuar la retención del 100% del IVA generado.

Se entenderá como importación de servicios, a los que se presten por parte de una persona o sociedad no residente o domiciliada en el Ecuador, cuya utilización o aprovechamiento tenga lugar íntegramente en el país, aunque la prestación se realice en el extranjero.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Se establece la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas en el 2%, además este impuesto podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicara para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente, los pagos realizados por concepto del impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, bienes de capital, insumos para la producción, siempre que, al momento de presentar la declaración aduanera de nacionalización, estos bienes registren la tarifa 0% de advalorem en el arancel nacional de importaciones vigentes. A partir de diciembre del 2011, el porcentaje de impuesto a la salida de divisas se incrementa al 5%.

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la producción

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A., VIDCAESA

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, un resumen de los principales incentivos es el siguiente:

- Tasa de Impuesto a la Renta, se reduce la tasa de impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja especial de 5 puntos porcentuales en la tasa de impuesto a la renta

- **Calculo del impuesto a la renta:** serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:
 - Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
 - Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción mas limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
 - Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- **Pago de Impuesto a la Renta y su anticipo;**
 - Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
 - Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
 - Se excluirá en el calculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como de la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR GUAYAS VIDCAE S.A VIDCAESA

con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la producción para las nuevas inversiones.

*** Retención en la fuente del Impuesto a la Renta**

- En los pagos al exterior realizados por la sociedades, aplicara la tasa de impuesto a la renta determinada por la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de créditos registradas y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentran domiciliadas en paraísos fiscales.

*** Impuesto a la Salida de Divisas**

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de La Producción y que devenguen interese a las tasas referenciales.
- Los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE)

NOTA 11 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre es como sigue:

	2010	2009
Cuentas por Cobrar al Colegio de Arquitectos	382.784,72	382.784,72
Cuentas por cobrar – Arq. José Recalde	246.351.55	236.936,80
Cuentas por pagar – Funcionarios	626.100,00	433.200,00

NOTA 12 – CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Mediante decreto No. 2430 del 31 de Diciembre del 2004 se establecieron normas que deben observar para ajustar los precios de transferencias entre partes relacionadas, para la aplicación del principio de plena competencia.

La resolución No. NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicadas en el Registro Oficial No. 324 modificó las condiciones para la presentación del anexo e informe integral de

VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR GUAYAS VIDCAE S.A

VIDCAESA

Precios de Transferencias así: Los contribuyentes que realicen operaciones relacionadas por un monto acumulado superior a US\$1'000.000,00 deben presentar al SRI el anexo de precios de transferencias y si las operaciones superan los US\$5'000.000,00, se deben presentar el informe de Estudios de Precios de Transferencias.

A la fecha de nuestro informe, la compañía la compañía no tiene obligación de presentar el informe del Estudio de Precios de Transferencias por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010 y 2009, porque no está dentro de los montos arriba indicados.

NOTA 13.- EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de preparación del presente informe, diciembre 23 del 2011, Mediante Resolucion No. SC.IJ.DJDL.G.11.004189 de fecha 29 de julio del 2011 la Superintendencia de Compañías resuelve declarar disuelta la Compañía **VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR GUAYAS VIDCAE S.A VIDCAESA**, la misma que esta inscrita en el Registro Mercantil del Canton Guayaquil el 28 de Septiembre del 2011. A la fecha de nuestro informe se mantiene disuelta la compañía y la administración no ha logrado revertir esta situación.
