

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

95645

**EXPEDIENTE 95645**

**VILLAVENTURA S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**

**INDEPENDIENTE**

18 JUL 2009



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**VILLAVENTURA S.A.**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DEL CONTRIBUYENTE	1391742193001
DOMICILIO TRIBUTARIO	MANTA
NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DEL REPRESENTANTE LEGAL	EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS 170383578-3
NOMBRE Y NÚMERO DEL RUC DEL CONTADOR	VIVIANA CELESTE VINCES ESTRADA 1309903431001



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S..A.

**VILLAVENTURA S.A.**

Estados financieros al 31 de Diciembre del 2008  
Junto con el informe de Auditoria Externa.

**CONTENIDO**

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

Balance General ( Activos – Pasivos – Patrimonio )  
Estados de Pérdidas y Ganancias  
Estado de Patrimonio de los accionistas  
Notas a los Estados Financieros

18 JUN. 2009



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES  
DE LA COMPAÑIA ANONIMA VILLAVENTURA S.A.**

**Informe sobre los Estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A. (una compañía ecuatoriana que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2008 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

**Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados han sido preparados sobre la base de normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Estas bases de preparación para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, por esta razón los estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

**Responsabilidad de los Auditores Independientes**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.



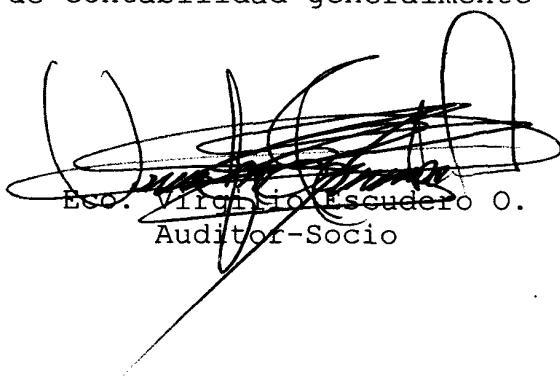
ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

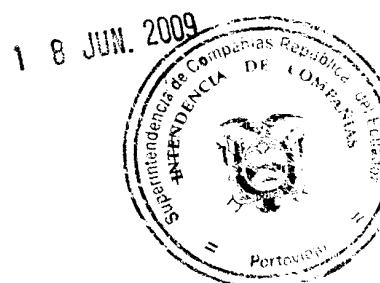
Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son tambien responsabilidad de la gerencia de la compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A. como agente de retención y percepción del impuesto la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía Anónima VILLAVENTURA S.A. al 31 de diciembre del año 2008, y los resultados de las operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

ESCUDRO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.  
REG. SC-RNAE-611

Guayaquil, Mayo 29 del 2009

  
Esc. Virgilio Escudero O.  
Auditor-Socio



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

VILLAVENTURA S.A  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008  
(expresado en dólares)

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Caja y Bancos	494.34-
Cuentas por Cobrar	2'525.569.26
Ctas. Por Cobrar Cias. Relacionadas	246.965.33
Impuestos Anticipados	27.324.83
	-----
Total Activos Corrientes	2'800.353.76

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

Gastos Preoperacionales	35.682.09
Construcciones en Proceso	2'448.645.54
	-----
Total Activos No Corrientes	2'484.327.63
	-----
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5'284.681.39</b>
	-----

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas Pagar	177.112.55
Compañías Relacionadas	1'521.623.04
Cuentas por Pagar Proveedores	122.871.24
Otras cuentas por Pagar	34.621.62
Impuestos por Pagar	19.632.90
	-----
Total Pasivos Corrientes	1'875.861.35

**PASIVOS NO CORRIENTES**

Anticipo de Clientes	9.800.00
Diferidos	3'372.778.54
	-----
Total Pasivos No Corrientes	1'882.508.54

**PATRIMONIO**

Capital Social Suscrito	800.00
Reserva Legal	2.544.15
Utilidad del Ejercicio	22.897.35
	-----
Total Patrimonio	26.241.50
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>5'284.681.39</b>

(ver notas a estados financieros)



ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S..A.

**VILLAVENTURA S.A.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
(expresado en dólares)

**INGRESOS**

Ventas	26.201.27
Otros Ingresos	16.117.94
Total Ingresos	42.319.21

**EGRESOS**

Gastos Administrativos	7.136.42
Gastos Financieros	437.91
Otros Gastos no Operacionales	617.16
	8.191.49
Utilidad del Ejercicio	34.127.72
Reservas	2.544.15
Impuesto a la Renta	8.686.22
	11.230.37
Utilidad Neta a Dic. 31/08	22.897.35

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**VILLAVENTURA S.A**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	<b>Capital</b>	<b>Reserva</b>	<b>Resultado</b>	<b>Total</b>
Saldo Dic. 31/07	800.00	-	-	800.00
Transferencia		2.544.15	22.897.35	25.441.50
-----	-----	-----	-----	-----
Saldo Dic. 31/08	800.00	2.544.15	22.897.35	26.241.50
-----	-----	-----	-----	-----

(ver notas a Estados Financieros)

**VILLAVENTURA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO - 2008**

	<b>2008</b>	
	<b>PARCIAL</b>	<b>TOTAL</b>
<b>FUENTES U ORIGENES</b>		
<b>UTILIDADES Y/O PERDIDAS</b>		
Utilidad y/o perdida del Periodo	22,897.35	
Mas rubros que no son salidas de efectivo	7,136.42	
Amortización gastos diferidos	7,136.42	
<b>FUENTES</b>		
<b>VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE</b>		3,693,279.58
Incremento en Obligaciones Bancarias	135,389.73	
Incremento en Cuentas por pagar-Proveedores	111,869.67	
Incremento en Cuentas por pagar - Relacionadas	1,380,667.40	
Incremento en Impuestos por pagar	2,381.85	
Incremento en Cuentas Patrimoniales	2,544.15	
Disminución en Cuentas por cobrar comerciales	1,422,873.97	
Disminución en Cuentas por Cobrar Relacionadas	154,188.85	
Disminución en Otros activos	438,008.50	
Disminución en Activos diferidos	45,355.46	
<b>Total fuentes u origenes de fondos</b>		<b>3,723,313.35</b>
<b>APLICACIONES O USOS</b>		
<b>VARIACIONES CUENTAS DE BALANCE</b>		3,732,103.74
Incremento en Otras Cuentas por Cobrar	396,960.67	
Incremento en Impuestos anticipados	12,978.33	
Incremento en Otros Activos Corrientes	2,448,645.54	
Disminución en Otras cuentas por pagar	248,842.01	
Disminución en Anticipos de clientes	3,395.89	
Disminución en Otros Pasivos Diferidos	621,281.30	
<b>Total aplicaciones</b>		<b>3,732,103.74</b>
<b>INGRESOS NETOS DE FONDOS</b>		<b>-8,790.39</b>
Más saldo inicial de caja bancos	9,284.73	
<b>Saldo en caja y bancos al final del periodo</b>		<b>494.34</b>

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**VILLAVENTURA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**OBJETIVO DE LA COMPAÑIA.-**

La Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A está constituida desde el año 2006, simultáneamente de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, en el mismo año, dedicándose principalmente a la construcción de obras de ingeniería civil, mandato, asesoria en compraventa de inmuebles y de bienes inmobiliarios, pudiendo ejercer toda clase de contratos y operaciones de comercio permitidas y autorizadas por las Leyes de la República del Ecuador y en General toda clase de contratos civiles y mercantiles , relacionados con su objetivo.

**RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS**

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

**CAJA Y BANCOS**

En esta cuenta se incluyen los fondos disponibles de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A :

(expresado en dólares)

Caja General	394.34
Caja Chica	100.00
<hr/> Suman	<hr/> 494.34

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S..A.

**CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-**

Al cierre del ejercicio económico, el 31 de Diciembre del año 2008, éstas cuentas se desglosan de la siguiente forma:

(expresado en dólares)

Clientes Conjunto A	229.688.16
Clientes Conjunto B	353.702.74
Clientes Conjunto C	259.868.51
Clientes Conjunto D	201.362.79
Clientes Conjunto E	133.726.04
Clientes Conjunto F	166.544.01
Clientes Conjunto G	166.696.87
Clientes Conjunto H	322.653.57
Clientes Conjunto I	174.278.29
<hr/>	
Suman	2'008.520.98
<hr/>	

**CUENTAS POR COBRAR PROVEEDORES.-**

Esta cuenta al 31 de diciembre del año 2008, se forma por anticipos entregados a los proveedores cuyos valores guardan relación con el giro del negocio los mismos que se detallan a continuación:

(expresado en dólares)

Efrén Moreno Bourne	135.767.91
Anchundia Macias William Leonel	13.506.03
López Delgado John	6.731.87
Sosvos	2.300.70
Betty Salazar Mosquera	183.024.42
Hegacon Cia. Ltda..	73.143.19
Grecangoss S.A.	5.252.08
Costructora del Pacifico	25.917.18
Heredia Macias Cesar	20.000.00
Torremaritima S.A.	24.989.44
Termal Cia. Ltda.	9.793.00
Emanalva S.A.	12.376.48
Varios Anticipos	4.245.98
<hr/>	
Suman	517.048.28
<hr/>	

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S..A.

### **CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS.-**

Esta cuenta se forma de valores a cobrar a empresas relacionadas, las mismas que no generan intereses, y al cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del 2008 se resumen de la siguiente forma:

(expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	19.852.06
Torremaritima S.A.	173.595.40
Konstruirsa S.A.	38.494.99
Inmofresh S.A.	868.00
El Cercado S.A.	14.153.68
Accionista	1.00
<hr/>	
Suman	<u>246.965.33</u>
<hr/>	

### **CONSTRUCCIONES EN PROCESO.-**

En esta cuenta se registran todos y cada uno de los egresos realizados en la Urbanización que la Compañía realiza y que el 31 de Diciembre del 2008 asciende a la suma de U.S.\$ 2'448.645.54

### **CUENTAS POR PAGAR.-**

Al 31 de Diciembre del año 2008 las cuentas por pagar a varios, se forma de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Sobregiros Bancarios	
Banco del Pacifico Cta. 5316057	9.375.54
Banco del Pichincha Cta. 3344109004	167.737.01
Suman	<u>177.112.55</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S..A.

**CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS C.P.-**

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2008, esta cuenta esta formada por valores por pagar a compañías relacionadas, valores que no generan intereses ni comisiones, y se desglosan de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	1'259.307.43
Elart S.A.	148.190.68
Kontruirsa S.A.	140.56
El Cercado S.A.	113.984.37
	-----
Suman	1.521.623.04
	=====

**CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES.-**

Esta cuenta se forma por valores a pagar a varios proveedores y que al 31 de diciembre del año 2008, se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Betty Salazar Mosquera	3.987.41
Ecuatoriana de Obras Cia. Ltda	3.535.71
Emanalva	4.253.40
Guido Vásquez P.	15.748.03
Holcim Ecuador	11.213.60
Inproel S.A.	48.728.15
Legión Elite Cia. Ltda.	10.285.91
Luís Alfredo Alay Alay	9.919.32
Paredes Ortiz Inés María	3.440.58
Sosvos S.A.	7.881.54
Suprel. S.A.	2.037.20
Varios Proveedores	1.840.30
	-----
Suman	122.871.43
	=====

**PASIVOS DIFERIDOS.-**

Esta cuenta se forma de valores entregados por sus clientes en la reservación de los contratos de compraventa, y que al 31 de diciembre del 2007, asciende a la cantidad de U.S.\$ 3'372.778.54

ESCUDERO & ASOCIADOS,  
AUDITORES EXTERNOS S.A.

**CAPITAL SUSCRITO**

El capital social suscrito y pagado de la Compañía Anónima VILLAVENTURA S.A se encuentra constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

**EVENTO SUBSECUENTE.-**

Al cierre del ejercicio económico, esto es diciembre 31 del 2008, en la Compañía VILLAVENTURA S.A., no se han producido situaciones que en la administración pudieran ser de consideración, o afectar a los estados financieros adjuntos.