

VESTSACER S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 01 DE ENERO DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de VESTSACER S.A. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INDICE

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO.....	3
NOTA 2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	3
2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA	3
2.2 PERÍODO CONTABLE.....	3
2.3 BASES DE PREPARACIÓN.....	4
2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	4
2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN	4
2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	4
2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.....	5
2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS.....	5
2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES.....	5
2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	5
2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6
2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	6
2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	7
2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS	7
2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.....	7
2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS	7
NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN	¡Error! Marcador no definido.
4.1 ACTIVO CORRIENTE	8
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	8
10102 ACTIVOS FINANCIEROS.....	8
10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.....	9
10105 ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	9
4.2 ACTIVO NO CORRIENTE	10
10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.....	10
4.3 PASIVO CORRIENTE	10
20103 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	10

20107	OTRAS OBLIGACIONES	11
4.4	PATRIMONIO.....	12
301	CAPITAL	12
304	RESERVA LEGAL	12
306	RESULTADOS ACUMULADOS.....	12

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2012 Y 01 DE ENERO DE 2012**

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO

VESTSACER S.A. Fue constituida en SANTA ELENA-ECUADOR en marzo 06 del 2008. La compañía mantiene su domicilio fiscal y desarrolla sus actividades comerciales en el cantón La libertad, provincia de Santa Elena.

La oficina de **VESTSACER S.A.** está ubicada en la ciudad de La Libertad, en la avenida 1 numero V15 intersección con la calle 32 esquina. Esta sociedad se encuentra representada por el señor Williams Eduardo Fuentes Ramos como presidente ejecutivo y por la señora Evelin Rocio Valdez Quiñonez como gerente general.

La compañía se dedicara a la construcción de toda clase de viviendas ya sea de propiedad horizontal o individual.

BASES LEGALES

A la fecha de este informe la Compañía se rige por la Ley de Compañías, Código de Trabajo, Código de Comercio, Ley Régimen Tributario Interno, Código Civil, y demás Leyes Ecuatorianas, Constitución y Mandatos Constituyentes, así como sus Estatutos Sociales.

**NOTA2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que afectan a la compañía, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2010 fecha de transición y el 1 de enero de 2011 fecha de convergencia, a las Normas Internacionales de la Información Financiera. A partir del ejercicio 2011, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2010, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período

comprendido del 01 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos al 31 de diciembre del 2012.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **VESTSACER S.A.** al 31 de diciembre del 2010, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionista en sesión celebrada con fecha 6 de junio del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad.

2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES

La compañía para el año 2010, 2011 y 2012 no considera necesaria la provisión de cartera incobrable.

2.4.4 INVENTARIOS

Los inventarios están registrados al costo de adquisición. El costo se determina por el método de promedio ponderado

2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos.

Los anticipos a empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por: Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los activos se muestra a continuación:

ACTIVOS PPyE	AÑOS
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3
VEHICULOS	8
MUEBLES Y ENSERES	10
OTROS ACTIVOS	10

2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valorarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas.

2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos en esta compañía son provenientes del arrendamiento de inmuebles a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista.

2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación.

Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

NOTA 3 PRINCIPALES CUENTAS

3.1 ACTIVO CORRIENTE

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CAJA			
BANCOS	\$ 2.808.825.06	\$ 633.85	\$ 800.00
	<u>\$ 2.808.825.06</u>	<u>\$ 633.85</u>	<u>\$ 800.00</u>

La compañía mantiene transacciones con algunos bancos entre los cuales tenemos: Banco del Pichincha, Pacifico, Guayaquil y Produbanco.

10102 ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 711.751.72	\$ 31.850.70	\$ -
	<u>\$ 711.751.72</u>	<u>\$ 31.850.70</u>	<u>\$ -</u>

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a las generadas por la exportación del camarón. Al 31 de diciembre del 2012 la cuenta por cobrar de clientes suma un valor de \$425.455,71.

10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se registrarán anticipos a proveedores que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Los seguros pagados por anticipado corresponden a los de: Panamericana de seguros y de la Compañía Nacional de seguros.

10105 ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA), NETO DE IVA RECAUDADO	\$ 351.067.17	\$ 11.012.48	\$ -
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	\$ 77.959.23	\$ -	\$ -
	<u>\$ 429.026.40</u>	<u>\$ 11.012.48</u>	<u>\$ -</u>

En la cuenta de créditos fiscales se registrarán como activos por Impuestos corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente.

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por impuesto a la Renta del ejercicio, así como también a créditos tributarios por el impuesto al valor agregado y por impuesto a la Renta de ejercicios anteriores.

El crédito tributario de IVA corresponde a las retenciones efectuadas a los clientes.

10103 INVENTARIO

El movimiento del inventario fue como sigue:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
INVENTARIO DE PROD. TERM. Y MERCAD. EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	\$ 226.158.66	\$ -	\$ -
MERCADERIA EN TRANSITO	\$ 54.002.00	\$ 5.910.00	\$ -
	<u>\$ 280.160.66</u>	<u>\$ 5.910.00</u>	<u>\$ -</u>

3.2 ACTIVO NO CORRRIENTE

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
MUEBLES Y ENSERES	\$ 27.944.44	\$ 4.976.40	\$ -
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	\$ 11.539.00	\$ -	\$ -
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	\$ 90.366.07	\$ -	\$ -
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 6.908.92	\$ -	\$ -
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (6.870.46)	\$ (74.60)	\$ -
	<u>\$ 129.888</u>	<u>\$ 4.902</u>	<u>\$ -</u>

Para el 1 de enero del 2011 la compañía revaluó sus activos, por lo que las propiedades aumentaron su valor, se acogió al reevaluó de PPyE utilizando el modelo del costo. Resultando un monto para el 31 de diciembre del 2012 de \$ 2.195.483.

3.3 PASIVO CORRIENTE

20103 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR LOCALES	\$ 5.389.303.36	\$ 38.981.26	\$ -
	<u>\$ 5.389.303.36</u>	<u>\$ 38.981.26</u>	<u>\$ -</u>

Los saldos pendientes de pago son los derivados por la adquisición de insumos, suministros, materia prima para las plantaciones y el ganado.

20107

OTRAS OBLIGACIONES

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	\$ -	\$ 205.16	\$ -
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	\$ 23.146.38	\$ 2.698.95	\$ -
	<u>\$ 23.146.38</u>	<u>\$ 2.904.11</u>	<u>\$ -</u>

En el Ecuador mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su Art. 37, se busca incentivar la producción nacional y la optimización la prestación de los servicio de las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grabables, Por lo que se redujo de manera progresiva la tasa de impuesto a la renta al 22%. Para el año 2010 la tasa de impuesto a la renta para sociedades es de 25%, para el 2011 de 24%, para período fiscal del 2012 será el 23% y para el año 2013 será de 22%.

El rubro de obligaciones con la administración tributaria corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes.

3.4 PATRIMONIO

301 CAPITAL

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00
TOTAL	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00

Al 31 de diciembre del 2012, está representado por 800 participaciones nominativas de \$1,00.

304 RESERVA LEGAL

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
RESERVA LEGAL	\$ 400.00	\$ -	\$ -
TOTAL	\$ 400.00	\$ -	\$ -

306 RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
GANANCIAS(PERDIDAS) ACUMULADAS	\$ 11.223.46	\$ -	\$ -
	\$ 11.223.46	\$ -	\$ -

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 95.618.50	\$ 11.623.46	\$ -
TOTAL	\$ 95.618.50	\$ -	\$ -

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, reading "Evelin R. Valdez Quiñonez". The signature is written in a cursive style with a horizontal dashed line underneath it.

Evelin R. Valdez Quiñonez

GERENTE GENERAL

CC No. 080122520-2