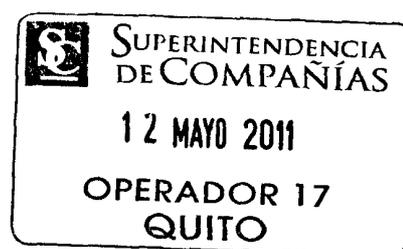


EXP-150691

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA .LTDA.**

---

**Estados Financieros**  
Por el año terminado en Diciembre 31, 2010  
Con Informe del Auditor Independiente



Informe del Auditor Independiente

Al Representante Legal

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA**

Quito, Ecuador

**DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1. He auditado los Estados Financieros que se adjunta de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes Balance General, Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. por los años terminados en esa fecha. La compañía no ha sido auditada en años anteriores.

**RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

2. **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contienen distorsiones importantes
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de, los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

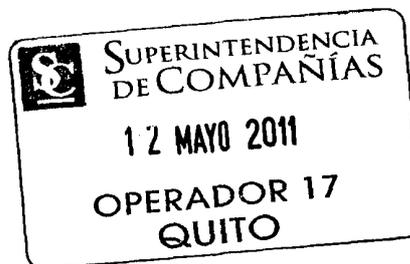
**OPINION**

5. En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2010, los Resultados de sus Operaciones, la Evolución del Patrimonio y los Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Mi 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 de 2010, se emite por separado.

Mayo, 2 de 2011



Eco-CPA Humberto Simbaña B.  
RNC 23543  
SC-RNAE-754



VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,		2.010
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo	(NOTA A)	190.942
Cuentas por cobrar	(NOTA B)	898.972
Inventarios	(NOTA C)	510.507
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.600.421</b>
Activos fijos	(NOTA D)	218.315
<b>Total Activo Fijo</b>		<b>218.315</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.818.736</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por pagar	(NOTA E)	1.291.677
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.291.677</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1.291.677</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
		(NOTA F)
Capital asignado		30.000
Reserva legal		3.021
Aporte Futura Capitalizacion		267.321
Reserva Revalorizacion de activos		144.865
Utilidades no Distribuidas		47.981
Utilidad del ejercicio		33.871
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>527.059</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1.818.736</b>

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA**  
**Estado de Resultados**  
**(Expresado en dólares)**

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2.010</b>
Ventas locales	1.907.674
<b>Total ventas</b>	<b>1.907.674</b>
<b>Costo de venta</b>	
Costo de ventas	1.305.841
<b>Costo de ventas total</b>	<b>1.305.841</b>
<b>Utilidad bruta en ventas</b>	<b>601.833</b>
<b>Gastos en operación</b>	
Gastos de administración y Ventas	530.393
	<b>530.393</b>
<b>Utilidad en operación</b>	<b>71.440</b>
<b>Otros gastos ( ingresos)</b>	
Otros ingresos y/o gastos	5.628
Gastos Financieros	13.601
Egresos no Operacionales	0
Gastos no deducibles	6.302
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	57.165
<b>Utilidad / pérdida del ejercicio</b>	

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

VAICO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA  
Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2.010</b>
<b>Capital asignado</b>	
Saldo inicial y final	30.000
<b>Reserva Legal</b>	
Saldo inicial y final	3.021
<b>Aporte Futura Capitalizacion</b>	
Saldo inicial y final	267.321
<b>Reserva Revalorizacion de Activos</b>	
Saldo inicial y final	144.865
<b>Utilidad a disposición de accionistas</b>	
Saldo inicial	
Transferencia a resultados ejercicios anteriores	
Saldo final	
<b>Utilidad ejercicio 2009</b>	
Saldo inicial y final	
<b>Utilidad ejercicios años anteriores</b>	
Saldo inicial y final	47.981
<b>Utilidad ejercicio 2009 2010</b>	<b>57.165</b>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>550.353</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA****Estado de Flujos de Efectivo****(Expresado en dólares)**

---

---

**Año terminado en Diciembre 31, 2.010**

---

**Flujos de efectivo por las actividades de operación:**

Efectivo Recibido de Clientes	1.380.305
Efectivo Pagado a Proveedores	(941.324)
Efectivo Pagado a Empleados	(143.386)
Efectivo Pagado por Honorarios	(91.763)
Efectivo Pagado por Varios Gastos	(212.860)
Efectivo Pagado por Impuestos	(3.274)
Efectivo Entregado por Anticipos de Obra	(65.405)

---

**Efectivo neto utilizado por las actividades de operación (77.708)**

---

**Flujos de efectivo por las actividades de inversión:**

Efectivo por compra de activos y ajuste de precios	(161.241)
--	-----------

---

**Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (161.241)**

---

**Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:**

Efectivo Recibido por Prestamos a Largo Plazo	399.006
---	---------

---

**Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento 399.006**

---

(Disminución) aumento neto de efectivo	160.058
--	---------

Efectivo al inicio del período	30.884
--------------------------------	--------

---

Efectivo al final del período	190.942
-------------------------------	---------

---

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto  
Utilizado en Actividades de Operación

(Expresada en dólares)

---

---

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2.010</b>
<b>Utilidad/pérdida ejercicio</b>	<b>57.165</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:</b>	
Depreciación	47.481
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
(Aumento) Disminucion de Clientes	(532.998)
Aumento (Disminucion) de Inventarios	147.926
(Aumento) Disminucion de Cuentas por Pagar	216.591
(Aumento) Disminucion de Obligaciones Laborales	49.391
(Aumento) Disminucion de Impuestos	2.140
(Aumento) Disminucion de Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar	(65.405)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>- (77.708)</b>

---

**Descripción del negocio**

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día veinte de enero del año dos mil tres, ante mi NOTARIO VIGESIMO CUARTO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DOCTOR SEBASTIAN VALDIVIESO CUEVA, comparecen los señores SILVERIO CORREDOR, casado AUGUSTO CORREDOR, casado, y , RUBEN CORREDOR, casado todos por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son mayores de edad de nacionalidad colombiano el primero, y ecuatoriana, los dos últimos, domiciliados en el Distrito Metropolitano de Quito y hábiles en derecho para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, por cuanto me presentan sus documentos de identidad y dicen que eleve a escritura la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En su registro de escrituras públicas, sírvase incorporar una de Constitución de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTA, al tenor de las siguientes cláusulas.

Con esta fecha queda inscrita la presente resolución, bajo el número 2185 del REGISTRO MERCANTIL, Tomo 134, de fecha 26 de Febrero del 2008.

**DEL OBJETO SOCIAL:** El objeto social de la compañía es :

- a) Planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades;
- b) Fabricación de materiales para la construcción de metales comunes y sus aleaciones; materiales de construcción metálicos, construcciones transportables metálicas, cerrajería y ferretería metálica, tubos metálicos, fabricación de materiales no metálicos, tubos rígidos no metálicos, para la construcción, asfalto, construcciones transportables no metálicas;
- c) Fabricación de estructuras de aluminio, aluminio vidrio y otros materiales, ventas, puertas, pasamanos, vidrio, espejos y cristales;
- d) Prestación de servicios relacionados con la construcción en general; inspección de proyectos de construcción, alquiler de herramientas o materiales de construcción, instalaciones eléctricas, sanitarias, de agua, recubrimiento de paredes o suelos, decoración de interiores y exteriores;
- e) Importación, exportación, venta, comercialización y distribución de maquinas, equipo pesado, camiones, tractores, excavadoras, herramientas, e instrumentos, así como materiales que se utilizan para la construcción;
- f) Suscripción de contratos de administración de proyectos de construcción, con el objeto de: efectuar el diseño y planificación de los proyectos de construcción, así como obtener las respectivas autorizaciones para la construcción; emprender en la promoción, comercialización y venta de todo tipo de viviendas; realizar la cobranza de las cuotas iniciales y de créditos otorgados a los clientes de los proyectos de construcción administrados; en fin, asumir la administración general de los proyectos de construcción, inclusive elaborando documentos relativos a contratos de compraventa, promesas de compraventa, escrituras de venta y los tramites respectivos ante los gobiernos seccionales, notarias Registro de Propiedad, etcétera;
- g) Construir y administrar toda actividad relacionada con la hotelería,

hospedaje en general, tales como hoteles, moteles, clubes vacacionales, restaurantes, bares y todas las demás actividades que guarden relación con el turismo y la hotelería, para lo cual puede actuar por cuenta propia o de terceros o asociados a terceros; h) Podrá también importar, exportar alquilar, fletar, contratar, sub-contratar, vender vehículos livianos, pesados, así como repuestos, partes, piezas y accesorios para utilizar para uso propio o de terceros; i) Adquirir fincas, haciendas, parcelas, para la formación, organización, administración para fines agropecuarios, agroindustriales, piscicultura, apicultura, avicultura, ganadería, etcétera; j) Compraventa e importación de equipos de importación, computadoras personales y portátiles, monitores, impresoras, escaners, plotters, multimedia, discos duros, floppy disks, unidades de discos compactos, memorias, procesadoras CPU, tarjetas madre, tarjetas de video, tarjetas de sonido, fax módem, tarjetas de red, chasis de computadoras, cases, conectores de datos, y otros accesorios o componentes del computador; k) Podrá también crear, diseñar, planificar, brindar asesoramiento en la instalación y uso de paginas Web y uso de Internet. Para el cumplimiento de sus fines, la compañía podrá actuar como agente o representante de empresas nacionales o extranjeras; también podrá escindirse, fusionarse o asociarse a otras compañías constituidas o por constituirse mediante suscripción o compra de acciones o participaciones sociales, particularmente con aquellas que tengan el mismo, análogo o conexo social. Por fin también tendrá plena capacidad legal para intervenir en licitaciones para realizar y celebrar toda clase de gestiones, actos, contratos, y contraer toda clase de obligaciones, cualquiera sea su naturaleza y cuantía y demás actos permitidos por las leyes ecuatorianas, siempre que guarden relación con su objeto social.

**Bases de presentación**

La Compañía al 31 de diciembre del 2010, mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan los saldos reportados de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de activos fijos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Inventarios**

Los inventarios de se encuentran valorados a su costo histórico.

Los lotes en proceso de producción representan la acumulación de los costos de materias primas, mano de obra directa e indirecta y gastos indirectos que son asignados, a cada lote de acuerdo a la utilización en cada uno de ellos.

**Activos fijos**

Los activos fijos se encuentran registrados a su costo histórico.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	5%
Maquinaria, instalaciones, herramientas	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%
Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%

**NOTA A**  
**EFFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Diciembre 31,	<b>2.010</b>
Fondo Rotativo	1.430
Bancos	189.512
<b>Saldo Final</b>	<b>190.942</b>

**NOTA B**

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Diciembre 31,	<b>2.010</b>
CLIENTES	(1) 725.340
ANTICIPOS ENTREGADOS	(2) 150.913
EMPLEADOS	8.000
PAGOS ANTICIPADOS	(3) 14.719
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-
<b>Saldo</b>	<b>898.972</b>
Menos Provisión Cuentas Incobrables	(4)
<b>Saldo Final</b>	<b>898.972</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta incluye ocho proyectos de vivienda que se estan ejecutando normalmente con financiamiento del Banco del Pichincha y Corporacion Financiera Nacional
- (2) Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta incluye anticipos para la construccion de las viviendas y que son liquidados normalmente.
- (3) Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta incluye principalmente anticipos de Impuesto a la Renta.
- (4) No existe provisión para Cuentas Incobrables como lo determina la ley de Régimen Tributario Interno por cuanto la Admnsitración de la Compañía no considera que existe riesgos de incobrabilidad.

**NOTA C**

**INVENTARIOS**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Diciembre 31,	<b>2.010</b>
INVENTARIO DE PRODULOSAS	39.185
INVENTARIO DE TERRENOS	(1) 471.322
<b>Saldo Final</b>	<b>510.507</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta incluye la compra de un terreno que correspondia a 62 coopropietarios y que se encuentra totalmente cancelado. Se encuentra ubicado en la ciudad de Sangolqui, capital del Canton Rumiñahui. La escritura de este terreno se encuentra en proceso de titularizacion

**NOTA D****ACTIVOS FIJOS**

<b>ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES</b>	<b>2.010</b>
Terreno	-

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Diciembre 31,	<b>2.010</b>
MAQUINARIA Y EQUIPO	107.000
EDIFICIO E INSTALACIONES	25.000
MUEBLES Y ENSERES	33.906
EQUIPO DE OFICINA	11.037
EQUIPO DE COMPUTACION	9.582
VEHICULOS	158.500
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>345.025</b>
<b>Menos Depreciación Acumulada</b>	<b>126.710</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>218.315</b>

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo fue como sigue:

	<b>2.010</b>
--	--------------

**Costo**

Saldo Inicial	167.169
Compras	(1) 188.269
Bajas	10.413

<b>Saldo Final</b>	<b>345.025</b>
--------------------	----------------

**Depreciación Acumulada**

Saldo Inicial	79.234
Gasto del año	47.397
Baja/Ajuste	(79)

<b>Saldo Final</b>	<b>126.710</b>
--------------------	----------------

(1)

corresponde a compras de activos fijos por: \$ 32,0991; y activos fijos que la empresa incorporo a sus estados financieros que no estaban contabilizados, como un proceso previo a la implementacion de las NIIF por el valor de \$ 155,278

**NOTA E****CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2.010</u>
Cuentas y Documentos por pagar proveedores nacionales	40.538
Cuentas y Documentos por pagar proveedores extranjeros	
Obligaciones con Instituciones Financieras	457.000 (1)
Préstamos de accionistas	
Préstamos otros	
obligaciones con la administración tributaria	34.127
Obligaciones con el IESS	15.975
Obligaciones con empleados y trabajadores	18.697
Anticipo de clientes	725.340 A
Acreedores diversos	
Fondos de Garantía Subcontratos	
<b>Saldo Final</b>	<b>1.291.677</b>

- (1) Al 31 de diciembre del 2010 esta cuenta incluye dos operaciones financieras:
- a) \$ 207,000 con el banco del Pichincha a la tasa del 4,5% y a un plazo de 359 días
  - b) \$ 250,000 con la Corporación Financiera Nacional, por un primer desembolso de un monto total aprobado por \$ 480,000, operación número 100240, a un plazo de 1080 días, dinero que servirá, para la reposición de capital de los rubros ya ejecutados por un monto de \$ 100,000 y el resto \$ 380,000 cuando se entregue el segundo desembolso que servirá para financiar obras civiles para la terminación de la construcción del proyecto Conjunto Habitacional Bonaire.

A ver nota B, numeral 1

**NOTA F****PATRIMONIO**

Un detalle de esta cuenta fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2.010</u>
Capital Sucrito y Pagado	30.000
Reserva Legal	3.021
Aporte Futura Capitalización	267.321
Reserva Revalorización de Activos	144.865
Utilidades no Distribuidas	47.981
Utilidad / Pérdida Ejercicio	33.871
<b>Saldo Final</b>	<b>527.059</b>

## **NOTA G**

El Servicio de Rentas Internas en el literal (b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 325 del 14 de mayo de 2001 dispuso que a partir del 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones según el análisis de auditoría fue como sigue:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2.010</b>
<hr/>	
Utilidad/Pérdida según libros antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	57.165
(-) 15% Participación trabajadores	8.575
(-) Amortización Pérdidas Acumuladas	
(+) Gastos no Deducibles	31.942
<hr/>	
Utilidad Gravable	80.532
25% de Impuesto a la Renta	20.133
<hr/>	

## **NOTA H**

### **CAPITAL SOCIAL**

Está constituido al 31-12-2010 por participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de un dólar cada una.

## **NOTA I**

### **APORTE FUTURA CAPITALIZACION**

A la fecha de nuestra revisión esta cuenta se encuentra respaldada por activos fijos entregados por los accionistas de la empresa como se demuestra en acta de Junta de accionistas.

## **NOTA J**

### **EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de nuestra revisión esta en proceso la titularización de las escrituras por la compra del terreno. La empresa se encuentra en proceso de implementación de NIIF'S