



**I. IGLESIAS**  
**& Asoc. Cía. Ltda.**

Contadores•Auditores•Asesores

**VAINCO**  
**CONSTRUCTORES**  
**HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2012**  
**(Con el Dictamen de Auditoría Externa)**



**I. IGLESIAS**  
**& Asoc. Cía. Ltda.**

Contadores•Auditores•Asesores

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**  
**Estados Financieros por el período enero 01 – diciembre 31 de 2012**  
**Informe del Auditor Independiente**

**INDICE**

**Informe del Auditor Independiente**

**Estado de Situación Financiera**

**Estado de Resultados**

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**Notas a los Estados Financieros**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Junta de Directores de:  
**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2012, conformados por el balance general y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía**

2. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y de control interno establecido por la gerencia, con la finalidad de permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, como consecuencia de fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los referidos estados financieros sobre la base de nuestra auditoría. Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como planeemos y practiquemos la auditoría para obtener una certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. La auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, considerando la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros a consecuencia de fraude o error, para lo cual deberá tomar en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, con la finalidad de diseñar procedimientos de auditoría, mas no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de su control interno. Igualmente, la auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Empresa, así como la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la auditoría ofrece una base razonable para expresar nuestra opinión.



### Salvedades

6. Conforme se comunica en la Nota 9, no recibimos respuesta a todas las confirmaciones de saldos enviadas a los proveedores de la Compañía, por lo que no podemos opinar sobre la razonabilidad de las Cuentas por Pagar – Proveedores por un valor de US\$ 397.078,10.

### Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por lo expuesto en el párrafo 6, los estados financieros citados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2012, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.** a diciembre 31 de 2011, fueron auditados por el Eco. Ms. CPA Humberto Simbaña B., conforme dictamen sin salvedades emitido en mayo 10 de 2012.
8. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado en diciembre 31 de 2012, de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**, requerida por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado.

Quito, febrero 28 de 2014.

**I. IGLESIAS & Asoc. Cía. Ltda.**  
SC – RNAE 304

CPA. Dr. Iván Iglesias C.  
Lic. Prof. 10031

# VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cia. Ltda.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresado en US dólares)

ACTIVO	NOTAS	SALDO NIIF DIC.31/2012	SALDO NIIF DIC.31/2011	SALDO NEC DIC.31/2011	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	SALDO NIIF DIC.31/2012	SALDO NIIF DIC.31/2011	SALDO NEC DIC.31/2011
Activo corriente :									
Efectivo y Equivalentes	3	75.685,87	199.255,58	199.255,58	Cuentas por Pagar - Proveedores	9	397.078,10	130.200,34	130.200,34
Inversiones	4	400.000,00	212.380,38	212.380,38	Obligaciones Bancarias		0,00	420.000,00	420.000,00
Ctas por Cobr Clientes	5	4.665.459,16	1.300.878,19	1.300.878,19	Obligaciones Fiscales	10	64.132,88	15.146,10	15.146,10
Impuestos Anticipados	6	37.155,39	11.102,50	11.102,50	Obligaciones Laborales e IESS	11	22.864,23	27.521,62	27.521,62
Inventarios	7	1.384.761,03	788.884,92	788.884,92	Otras Cuentas por Pagar	12	2.000.377,51	1.668.868,84	1.668.868,84
Otras Cuentas por Cobrar		124.924,38	146.805,25	146.805,25					
<b>Total activo corriente</b>		<b>6.687.985,83</b>	<b>2.659.306,82</b>	<b>2.659.306,82</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.484.452,72</b>	<b>2.261.736,90</b>	<b>2.261.736,90</b>
Activo no corriente :									
Propiedad Planta y Equipo	8	237.955,98	270.103,31	270.103,31	Obligaciones Bancarias L/P	13	359.040,50	0,00	0,00
					Pasivo Diferido	14	316.644,25	0,00	0,00
<b>Total activo no corriente</b>		<b>237.955,98</b>	<b>270.103,31</b>	<b>270.103,31</b>	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>675.684,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					Patrimonio (Según estado adjunto)	15	3.765.804,34	667.673,23	667.673,23
<b>TOTAL ACTIVO :</b>	<b>US\$</b>	<b>6.925.941,81</b>	<b>2.929.410,13</b>	<b>2.929.410,13</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO :</b>	<b>US\$</b>	<b>6.925.941,81</b>	<b>2.929.410,13</b>	<b>2.929.410,13</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

0,00

# VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.

## ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en US dólares)

	NOTAS	BAJO NIIF ENE.01-DIC.31/2012	BAJO NEC ENE.01-DIC.31/2011
<b>INGRESOS</b>			
Venta locales	16	540.775,26	1.587.303,82
Intereses y multas		2.274,32	4.784,30
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>543.049,58</b>	<b>1.592.088,12</b>
<b>COSTOS</b>			
Costos de Construcción		0,00	-865.576,31
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>543.049,58</b>	<b>726.511,81</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración y Ventas		-496.353,83	-612.667,61
Gastos Financieros		0,00	-88.295,42
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>-496.353,83</b>	<b>-700.963,03</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>46.695,75</b>	<b>25.548,78</b>
<b>INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos		3.497,09	27.193,94
Otros Egresos		0,00	-10.394,32
		3.497,09	16.799,62
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE 15% PARTIC. LABORAL E IMP. RENTA</b>		<b>50.192,84</b>	<b>42.348,40</b>
15% Participación Laboral		0,00	-6.352,26
Impuesto a la Renta		0,00	-8.639,07
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>US\$</b>	<b>50.192,84</b>	<b>27.357,07</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el período enero 01 - diciembre 31 de 2012

(Expresado en US dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

RECIBIDO DE CLIENTES	878.000,80
PAGADO A PROVEEDORES	-328.998,35
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	-99.882,65
PAGADO POR OTROS GASTOS	<u>-334.289,68</u>

EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES **114.830,12**

POR OBLIGACIONES FISCALES	22.933,89
POR INGRESOS NO OPERACIONALES	3.497,09

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS** **141.261,10**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	-13.435,69
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS FIJOS	625,00
INCREMENTO DE INVERSIONES	<u>-187.619,62</u>

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** **-200.430,31**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

AUMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	-60.959,50
DISMINUCIÓN PRÉSTAMOS DE SOCIOS	-3.441,00

**EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** **-64.400,50**

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES **-123.569,71**

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO: **199.255,58**

**EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:** **US\$ 75.685,87**

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**ICO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**

**MOVIMIENTO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

periodo comprendido entre enero 01 y diciembre 31 de 2012

CONCEPTO	CAPITAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA REVALOR. DE ACTIVOS	RESULT.AÑOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	RESULT. ACUMULADOS DOP. NIIF, 1era VE	TOTALES
AL 31 DE DIC. 2011	30.000,00	378.148,77	5.450,28	144.865,33	81.851,78	27.357,07	0,00	667.673,23
Incremento por Adopción de NIIF							3.047.938,27	3.047.938,27
Disminución por ajuste de diferencia					27.357,07	-27.357,07		0,00
Incremento por ajuste de diferencia del año 2012						50.192,84		50.192,84
Incremento por participación Laboral						0,00		0,00
Incremento por Renta						0,00		0,00
<b>AL 31 DE DIC. 2012</b>	<b>30.000,00</b>	<b>378.148,77</b>	<b>5.450,28</b>	<b>144.865,33</b>	<b>109.208,85</b>	<b>50.192,84</b>	<b>3.047.938,27</b>	<b>3.765.804,34</b>

Los datos adjuntos son parte integrante de los Estados Financieros