

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

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2013**  
**(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 2013**  
**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 2013, 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

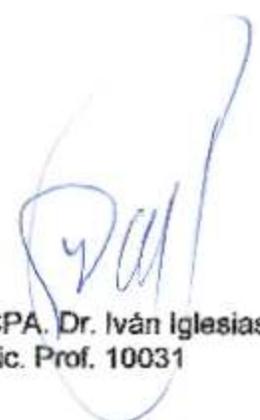
6. Conforme se comunica en la Nota 9, no recibimos respuestas a todas las confirmaciones de saldos enviadas a proveedores por US\$ 214.667,35, por lo que no podemos opinar sobre la razonabilidad de esta cuenta.
7. Según se informa en la Nota 14, no recibimos documentación relacionada con Obligaciones Bancarias por un valor de US\$ 122.531,37, por lo que no podemos opinar sobre la razonabilidad de esta cuenta.

### Opinión

8. En nuestra opinión, excepto por lo manifestado en los párrafos 6 y 7, 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 2013, 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 2012 fueron auditados por nosotros, conforme dictamen con salvedad emitida en febrero 28 de 2014
9. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado en diciembre 31 de 2013, de **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**, requería por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado.

Quito, mayo 30 de 2014.

  
L. IGLESIAS & Asoc. Cía. Ltda.  
SC - RNAE 304

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

# VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresado en US dólares)

ACTIVO	NOTAS	SALDO NIIF DIC.31/2013	SALDO NIIF DIC.31/2012	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTAS	SALDO NIIF DIC.31/2013	SALDO NIIF DIC.31/2012
Activo corriente :							
Efectivo y Equivalentes	3	81.133,93	75.685,87	Cuentas por Pagar - Proveedores	9	214.667,35	397.078,10
Inversiones	4	400.000,00	400.000,00	Obligaciones Fiscales	10	84.945,64	64.132,88
Ctas. por Cobr. Clientes	5	4.013.409,02	4.665.459,16	Obligaciones Laborales e IESS	11	29.808,76	22.864,23
Impuestos Anticipados	6	79.271,70	37.155,39	Préstamos de Socios	12	60.862,69	40.250,00
Inventarios	7	1.703.750,37	1.384.761,03	Anticipo de Clientes	13	1.399.578,14	1.960.127,51
Otras Cuentas por Cobrar		3.617,44	124.924,38				
<b>Total activo corriente</b>		<b>6.281.182,46</b>	<b>6.687.985,83</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.789.862,58</b>	<b>2.484.452,72</b>
Activo no corriente :							
Propiedad Planta y Equipo	8	50.044,49	237.955,98	Obligaciones Bancarias L/P	14	122.531,37	359.040,50
Activo Diferido		2.200,00	0,00	Pasivo Diferido	15	599.177,87	316.644,25
<b>Total activo no corriente</b>		<b>52.244,49</b>	<b>237.955,98</b>	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>721.709,24</b>	<b>675.684,75</b>
<b>TOTAL ACTIVO :</b>		<b>US\$ 6.333.426,95</b>	<b>6.925.941,81</b>	Patrimonio (Según estado adjunto)	16	3.821.855,13	3.765.804,34
				<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO :</b>		<b>US\$ 6.333.426,95</b>	<b>6.925.941,81</b>

as notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en US dólares)

	NOTAS	BAJO NIIF ENE.01-DIC.31/2013	BAJO NIIF ENE.01-DIC.31/2012
<b>INGRESOS</b>			
Venta locales	17	702.206,70	540.775,26
Intereses y multas		0,00	2.274,32
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>702.206,70</b>	<b>543.049,58</b>
<b>COSTOS</b>			
Costos de Construcción		0,00	0,00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>702.206,70</b>	<b>543.049,58</b>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración y Ventas		-646.306,72	-496.353,83
Gastos Financieros		0,00	0,00
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>-646.306,72</b>	<b>-496.353,83</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>55.899,98</b>	<b>46.695,75</b>
<b>INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos			3.497,09
Otros Egresos		0,00	0,00
		0,00	3.497,09
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE 15% PARTIC. LABORAL E IMP. RENTA</b>		<b>55.899,98</b>	<b>50.192,84</b>
15% Participación Laboral		0,00	0,00
Impuesto a la Renta		0,00	0,00
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>US\$</b>	<b>55.899,98</b>	<b>50.192,84</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

**NCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

El periodo comprendido entre enero 01 y diciembre 31 de 2013

CONCEPTO	CAPITAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA REVALOR. DE ACTIVOS	RESULT.AÑOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	RESULT. ACUMULADOS DOP. NIIF. 1era VE.	TOTALES
31 DE DICIEMBRE DE 2012	30.000,00	378.148,77	5.450,28	144.865,33	109.208,85	50.192,84	3.047.938,27	3.765.804,34
Presencia								
Estado año 2013					50.192,84	-50.192,84		0,00
Participación Laboral					150,81			150,81
Impuesto Renta						55.899,98		55.899,98
								0,00
								0,00
<b>31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	<b>30.000,00</b>	<b>378.148,77</b>	<b>5.450,28</b>	<b>144.865,33</b>	<b>159.552,50</b>	<b>55.899,98</b>	<b>3.047.938,27</b>	<b>3.821.855,13</b>

Los datos adjuntos 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 2013

(Expresado en US dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

RECIBIDO DE CLIENTES	793.707,47
PAGADO A PROVEEDORES	-501.400,09
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	-41.434,80
PAGADO POR OTROS GASTOS	-379.234,95
	<hr/>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	<b>-128.362,37</b>
POR AJUSTES EN ACTIVOS FIJOS	93.411,33
POR OBLIGACIONES FISCALES	-21.303,55
POR DIFERIDOS	280.333,62
POR VARIOS	150,81

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS**

---

**224.229,84**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	-2.885,34
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS FIJOS	0,00
INCREMENTO DE INVERSIONES	0,00

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

---

**-2.885,34**

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

DISMINUCIÓN DE OBLIGACIONES BANCARIAS	-236.509,13
AUMENTO PRÉSTAMOS DE SOCIOS	20.612,69

**EFFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

---

**-215.896,44**

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

5.448,06

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO:

75.685,87

**EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO:**

**US\$**

---

**81.133,93**

---

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2013**

**1. - CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO.**

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda. es una compañía constituida en el Ecuador en enero 20 de 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito en julio 18 del mismo año, bajo el número 2185, Tomo 134 siendo el objeto social principal la planificación, construcción, promoción, venta comercialización, compra, permuta o aportes 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.

El capital social de la Compañía es de US\$ 30.000,00, dividido en treinta mil participaciones sociales de US\$ 1,00 de valor nominal cada una.

**2. - PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Las políticas contables de la Compañía, en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008, la Empresa se encuentra en el tercer grupo de compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías obligadas a preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); según la Resolución indicada, para este grupo se establece el año 2011 como el de transición y el año 2012 de aplicación obligatoria. En cumplimiento de esta disposición legal, VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda. implementó las NIIF por primera vez en el ejercicio económico 2012, conforme se revela en la Nota 16.

**a) BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros a diciembre 31 de 2013 fueron preparados en US dólares, de conformidad con lo establecido por disposiciones legales vigentes.

**b) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Se registran al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia bajo el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, de la siguiente manera:



<b>Activo Fijo</b>	<b>Años Vida Útil</b>	<b>% Depreciación</b>
Edificios	20	5
Muebles y Enseres	10	10
Maquinaria y Equipos	10	10
Equipo de Computación	3	33.33
Vehículos	5	20

**Un desglose de los conceptos que conforman los principales rubros de los estados financieros, se informan a continuación:**

### **3. - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Un desglose de Efectivo y Equivalentes de Efectivo es como sigue:

	(US dólares)
Cajas chicas	1,120.00
<u>Bancos:</u>	
Pichincha	9,814.29
Pichincha Ahorros	29,799.47
Produbanco (i)	14,528.96
Pacifico (i)	25,871.21
<b>Total a Dic.31/2013</b>	<b>81,133.93</b>

### **4.- INVERSIONES**

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 400.000,00 que corresponde a un Certificado de Depósito en el Banco Pichincha.



**5. - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.**

Cuentas por Cobrar Clientes corresponde a lo siguiente:

	(US dólares)
<u>Proyectos:</u>	
Balcones de Ponciano	513,734.85
Bonaire	1,136,368.93
Edificio Bellavista	391,021.26
El Prado	250,792.27
Prados de San Antonio	1,250,364.69
Renacer	97,282.78
Torres de Ponciano	373,844.24
<b>Total a Dic.31/2013</b>	<b>4,013,409.02</b>

**6. - IMPUESTOS ANTICIPADOS.**

Impuestos Anticipados a diciembre 31 de 2013 corresponde a:

	(US dólares)
Crédito Tributario años anteriores	20,369.36
Anticipo Impuesto Renta	58,902.34
<b>Total a Dic.31/2013</b>	<b>79,271.70</b>

**7. - INVENTARIO.**

Un resumen de los conceptos que conforman los Inventarios, es el siguiente:

	(US dólares)
Proyectos en ejecución	1,701,799.52
Suministros y materiales	1,950.85
<b>Total a Dic.31/2013</b>	<b>1,703,750.37</b>



### 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

A diciembre 31 de 2013 el movimiento de Activos Fijos es como sigue:

Detalle	Saldo 31/12/2012	Adiciones	Ajustes	Saldo 31/12/2013
Edificio	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00
Muebles y Enseres	38,722.05	0.00	105.00	38,827.05
Equipo de Oficina	13,781.94	0.00	1,554.06	15,336.00
Equipo de Cómputo	11,032.00	2,772.34	0.00	13,804.34
Maquinaria y Equipo	113,500.00	113.00	0.00	113,613.00
Vehículos	271,285.39	0.00	-95,070.39	176,215.00
<b>Total Costo</b>	<b>473,321.38</b>	<b>2,885.34</b>	<b>-93,411.33</b>	<b>382,795.39</b>
(-) Deprec. Acumulada	-235,365.40	-66,567.84	-30,817.66	-332,750.90
<b>Activo Neto</b>	<b>237,955.98</b>	<b>-63,682.50</b>	<b>-124,228.99</b>	<b>50,044.49</b>

### 9. – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES.

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 214.667,35 que corresponde a Cuentas por Pagar a Proveedores de bienes y servicios.

No recibimos ninguna respuesta a las confirmaciones de saldos enviadas, por lo que no podemos opinar sobre la razonabilidad de esta cuenta.

### 10. – OBLIGACIONES FISCALES.

Un detalle de obligaciones fiscales, es como sigue:

	(US dólares)
Impuesto a la Renta del Ejercicio	10,453.30
Ret. Fuente - Impuesto Renta	32,251.79
Ret. Fuente - IVA	28,621.55
IVA	13,619.00
<b>Total a Dic. 31/2013</b>	<b>84,945.64</b>



### 11.- OBLIGACIONES LABORALES E IESS.

A diciembre 31 de 2013 Obligaciones Laborales e IESS corresponde a:

	(US dólares)
Décimo Tercer Sueldo	8,131.32
Décimo Cuarto Sueldo	3,006.37
Vacaciones	3,262.47
Aportes IESS	5,728.97
Fondo de Reserva	458.07
Préstamos IESS	836.56
Participación Laboral	8,385.00
<b>Total a Dic.31/2013</b>	<b>29,808.76</b>

### 12. - PRESTAMOS DE SOCIOS.

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 60.862,69 que corresponde a préstamos otorgados por el socio mayoritario de la Compañía.

### 13.- ANTICIPOS DE CLIENTES.

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 1.399.578,14 que corresponde a los anticipos entregados por los clientes de los siguientes proyectos:

	(US dólares)
Balcones de Ponciano	150,542.87
Prados de San Antonio	735,624.30
Torres de Ponciano	205,867.07
Bonaire	261,451.06
Bellavista	46,092.84
<b>Total a Dic. 31/2013</b>	<b>1,399,578.14</b>



#### **14. - OBLIGACIONES BANCARIAS – LARGO PLAZO.**

A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 122.531,37 que corresponde a préstamos otorgados por el Banco Pichincha.

No recibimos documentación relacionado con la obligación, por lo que no podemos opinar sobre la razonabilidad de esta cuenta.

#### **15.- PASIVO DIFERIDO.**

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 599.177,87 que corresponde a anticipos entregados por los clientes de los proyectos en desarrollo.

#### **16. – PATRIMONIO.**

##### **CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 30.000,00, dividido en 30.000 participaciones sociales de un valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

##### **RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías requiere que, al menos, el 5% de la utilidad anual líquida sea destinada para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance, por lo menos, el 20% del capital suscrito. Al cierre del ejercicio la Compañía presenta un saldo de US\$ 5.450,28, equivalente al 18.19% del capital suscrito.

##### **RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ**

Conforme Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, relacionada con la adopción de las NIIF, a VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS Cía. Ltda. le correspondió el año 2011 como el de transición y 2012 el año de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera. A diciembre 31 de 2013, presenta un saldo de US\$ 3.047.938,27, que afecta positivamente al Patrimonio.



### **17. - INGRESOS POR VENTAS.**

A diciembre 31 de 2013 presenta un saldo de US\$ 702.206,70 que corresponde a los ingresos por venta de viviendas.

Durante nuestro examen practicado a la cuenta Ventas, no nos fue posible determinar si se encuentran registrados todas las facturas físicas y consecuentemente su inclusión en las declaraciones mensuales.

### **EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de presentación de este informe, no se han producido eventos adicionales que, según opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.