

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
PARA EL PERIODO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

1. SITUACION DEL PAIS:

El sector de la construcción logro un buen desempeño durante todo el año 2012 lo que proporciono un entorno de estabilidad para los inversionistas en general. La intervención del BIESS en el mercado inmobiliario como ente crediticio continúa dando ventajas al flujo económico de la Empresa de la Construcción y por tanto promueve un incremento de la demanda. El Bieess representa más de la mitad del mercado inmobiliario nacional, en torno a las ventas de bienes inmuebles a través de créditos para vivienda desde la banca pública y privada. De ahí que 6 de cada 10 personas en el Ecuador tienen casa propia por lo tanto, se han constituido más constructoras ofreciendo distintos tipos de vivienda para los diferentes estratos sociales del país y viabilizando el acceso a la vivienda a una mayor numero de personas, a la vez que ha inyectado interesantes porcentajes de liquidez al sector inmobiliario.

2. ADMINISTRACION:

En el año 2012, **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.**, mantuvo el desarrollo de su actividad administrativa en forma normal, sin embargo, la gestión administrativa y contable en cumplimiento a las normas legales vigentes, incorpora a sus balances la aplicación de normas NIIF ya que se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto nuestra compañía es parte de un tercer grupo que y conforme a la Ley, "deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011" publicado en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes). Por ello, Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

De acuerdo a estas disposiciones regulatorias, **VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA.**, se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

Aparte de ello, presento en forma oportuna las declaraciones de IVA y retenciones, así como sus pagos de anticipos del impuesto a la renta. Se han cumplido de manera oportuna y eficiente las obligaciones con la CFN y Bancos, manteniendo solidez y solvencia. El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., logra mantener un equilibrio entre la continuidad de fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos operaciones normales, recaudación en ventas y pagos a proveedores

3. VENTAS:

La compañía VAINCO CONSTRUCTORES CIA. LTDA., tuvo ventas por un monto de US\$ 546.546.67 en el año 2012, las mismas que han estado concentradas únicamente en 2 proyectos. Esto equivale a reducir también los gastos, lo cual en promedio son cifras que van de acuerdo a la estabilidad esperada y aceptable de las compañía.

4. RESULTADOS: BALANCE GENERAL Y ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS:

En ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) .:

a) Pérdidas y Ganancias

El resultado de la compañía VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., del año 2012 fue de utilidad antes de impuestos de US\$ 50.192.84, manteniendo un adecuado control de gastos.

b) Balance General

Total de Activos	US\$ 6.925.941.81
Total de Pasivos	US\$ 3.160.137.47
Total Patrimonio	US\$ 3.715.611.50

La relación activos totales-pasivos totales refleja la solida posición financiera de la compañía.

5. INDICADORES FINANCIEROS

Capital de Trabajo: USD \$ Expresa en términos de valor lo que la razón corriente presenta como una relación. Indica el valor que le quedaría a la empresa, representando en efectivo u otros pasivos corrientes, después de pagar todos sus pasivos de corto plazo, en el caso en que tuvieran que ser cancelados de inmediato. En relación al año 2011, este capital en adopción a NIIFs prácticamente se ha duplicado.

USD \$ 4.201.333,11

Liquidez: tiene como objetivo verificar las posibilidades de la empresa para afrontar compromisos

Índice Liquidez: 2.13

Estos indicadores financieros dan una relación superior al promedio

En base a los criterios básicos emitidos en el presente informe, el entorno en que se desenvuelven permite calificar a la empresa VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., como una empresa con una proyección futura muy positiva y sustentable y sin riesgos.

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'FBA', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

Eco. Fernando Aguirre

Gerente General