

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.  
PARA EL PERIODO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DEL 2013**

**1. SITUACION DEL PAIS:**

En Ecuador, el crecimiento del sector de la construcción se ha caracterizado por ser constante y dinámico. La actividad creció a una tasa anual promedio de 3,4% entre 2007 y 2013. La participación del sector en el Producto Interno Bruto (PIB) ha sido en promedio de 11,3% entre 2007-2013. Para los años subsiguientes, la estimación en base a los informes del Fondo Monetario Internacional (FMI) apunta a que su participación se ubicaría en entre el 9,8% y 10%.

El vertiginoso crecimiento que experimentó el sector de la construcción e inmobiliario en el Ecuador estuvo apoyado en un mayor acceso al crédito de vivienda a través de diferentes actores financieros como los bancos privados, mutualistas y el sector público, apoyado especialmente en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Este último se ha caracterizado por otorgar créditos a menores tasas de interés y mayores plazos, llegando incluso hasta un máximo de 25 años y de 30 años para viviendas de interés social.

Datos del INEC revelan que a diciembre de 2013, 425.220 personas compusieron la Población Económicamente Activa (PEA) del sector de construcción; de esta manera, la construcción es un pilar fundamental en el desarrollo económico del país. .

El Índice de Precios al Constructor (IPC) por tipo de obra, refleja que las viviendas multifamiliares y unifamiliares desde mayo de 2013 hasta diciembre de 2013 han mantenido una variación anual negativa en sus precios, la cual tiene su causa en la reducción de precios de los materiales de construcción como en el incremento de oferta de vivienda tanto por parte del sector privado como del gobierno. Desde diciembre de 2010 hasta mayo de 2013, la variación del Índice de Precios al Constructor fue positiva con ligeros incrementos, y a partir de junio 2013 hasta diciembre del mismo año, la variación promedio mensual fue negativa (0,94%) para viviendas multifamiliares y (0,45%) para unifamiliares.

En concordancia, se generó estabilidad en los precios de ciertos materiales para la construcción. Adicionalmente, en el último semestre de 2013, los principales materiales utilizados en ese sector, presentaron una disminución en sus precios, favoreciendo su entorno.

El BIESS desde su entrada en operación y concesión de crédito, entre octubre de 2010 y enero 2014 ha generado 81.952 operaciones de crédito hipotecario por un monto total acumulado de 3.028 millones de dólares.

Según la Superintendencia de Compañías, en 2012 compitieron un total de 1.774 empresas en el sector de construcción de viviendas y edificios residenciales. El 62% de estas empresas están domiciliadas en la Costa, mientras que el 33% en la Sierra y el porcentaje restante en las demás provincias del país.



**2. ADMINISTRACION:**

En el transcurso del año 2013 **VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.**, mantuvo el desarrollo de su actividad administrativa en forma normal, siguiendo los parámetros implementados en el año 2012.

Se ha cancelado los créditos que se tenían con CFN y se manejó adecuadamente los saldos de Bancos en relación a créditos a plazo fijo otorgados, quedando saneada en su mayoría la cuenta de obligaciones con instituciones financieras.

### 3. VENTAS:

La compañía VAINCO CONSTRUCTORES CIA. LTDA., mantuvo en el año 2013 un adecuado movimiento de las ventas, produciéndose en este aspecto, una mejor oferta en precios de los inmuebles terminados.

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

CON NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF),:

#### a) Pérdidas y Ganancias

El resultado de la compañía VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA., del año 2013 fue de utilidad antes de impuestos de US\$ 55.899.98.

b) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, se reflejaron ya en valor presente por un monto de \$ 3.047.938.27. Esto permite mejorar los indicadores financieros.

#### c) Balance General

Total de Activos	US\$ 6.333.496.26
------------------	-------------------

Total de Pasivos	US\$ 2.511.571.82
------------------	-------------------

Total Patrimonio	US\$ 3.821.855.13
------------------	-------------------

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

### 5. INDICADORES FINANCIEROS

**Capital de Trabajo:** USD \$ 4.491.319,88

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 2012, este capital aumento, lo que refleja un adecuado plan de inversiones de la Empresa.

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

**Índice Liquidez: 3.51**

Estos indicadores financieros dan una relación superior al promedio

En términos de solvencia y confianza, la Empresa se encuentra en los mejores niveles de evolución, competitividad y cumplimiento de obligaciones.

Atentamente



**Eco. Fernando Aguirre**  
**Gerente General**

