



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2012

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. Para el cumplimiento de esta disposición legal, la Administración de la Empresa elaboró el Cronograma de Capacitación e Implementación de NIIF; igualmente, dispone del Informe de aplicación de estas Normas.

a) BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros a diciembre 31 de 2012 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:

Activo Fijo	Años Vida Útil	% Depreciación
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	1.930,00
<u>Bancos:</u>	
Pichincha	47.126,85
Produbanco	7.953,18
Pichincha Ahorros	18.675,84
Total a Dic.31/2012	75.685,87

4.- INVERSIONES

A diciembre 31 de 2012 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>	
Judicatura	314.227,22
Balcones de Ponciano	677.675,87
Prados de San Antonio	1.319.776,03
Torres de Ponciano	307.853,48
Bonaire	1.236.543,72
Edificio Bellavista	438.922,48
El Prado	271.183,35
Renacer	99.277,01
Total a Dic.31/2012	4.665.459,16

6. - IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Impuestos Anticipados a diciembre 31 de 2012 corresponde a:

	(US dólares)
Crédito Tributario años anteriores	11.102,50
Anticipo Impuesto Renta	26.052,89
Total a Dic.31/2012	37.155,39

7. - INVENTARIO.

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

	(US dólares)
Proyectos en ejecución	1.245.569,22
Proyectos terminados	99.953,72
Suministros y materiales	39.238,09
Total a Dic.31/2012	1.384.761,03



8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

A diciembre 31 de 2012 el movimiento de Activos Fijos es como sigue:

Detalle	Saldo 31/12/2011	Adiciones	Ventas	Saldo 31/12/2012
Edificio	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Muebles y Enseres	36.156,30	2.565,75	0,00	38.722,05
Equipo de Oficina	11.037,00	3.744,94	0,00	14.781,94
Equipo de Cómputo	10.407,00	625,00	-1.000,00	10.032,00
Maquinaria y Equipo	107.000,00	6.500,00	0,00	113.500,00
Vehículos	271.285,39	0,00	0,00	271.285,39
Total Costo	460.885,69	13.435,69	-1.000,00	473.321,38
(-) Deprec. Acumulada	-190.782,38	-44.958,02	375,00	-235.365,40
Activo Neto	270.103,31	-31.522,33	-625,00	237.955,98

9. – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES.

A diciembre 31 de 2012 presenta un saldo de US\$ 397.078,10 que corresponde a Cuentas por Pagar a Proveedores de bienes y servicios.

No recibimos respuestas a todas 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)
Ret. Fuente - Impuesto Renta	16.556,92
Ret. Fuente - IVA	13.630,90
IVA	33.945,06
Total a Dic. 31/2012	64.132,88



11.- OBLIGACIONES LABORALES E IESS.

A diciembre 31 de 2012 Obligaciones Laborales e IESS corresponde a:

	(US dólares)
Décimo Tercer Sueldo	7.499,44
Décimo Cuarto Sueldo	2.794,37
Vacaciones	2.946,47
Aportes IESS	4.132,97
Fondo de Reserva	458,07
Préstamos IESS	434,51
Participación Laboral (i)	4598,4
Total a Dic.31/2012	22.864,23

(i) Corresponde a utilidades de años anteriores.

12. – OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Un detalle de Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	(US dólares)
Anticipo Clientes (i)	1.960.127,51
Préstamos Socios	40.250,00
Total a Dic. 31/2012	2.000.377,51

(i) Corresponde a los anticipos entregados por los clientes de los siguientes proyectos:

	(US dólares)
Balcones de Ponciano	211.641,93
Prados de San Antonio	735.624,30
Torres de Ponciano	205.867,07
Bonaire	261.451,06
La Cofradía	118.382,18
Mazuren	201.993,91
El Prado	112.152,78
Bellavista	113.014,28
Total a Dic. 31/2012	1.960.127,51



13. - OBLIGACIONES BANCARIAS – LARGO PLAZO.

A diciembre 31 de 2012, presenta un saldo de US\$ 359.040,50 que corresponde a préstamos otorgados por el Banco Pichincha y la Corporación Financiera Nacional.

Las condiciones de los préstamos son las siguientes:

Institución Financiera	Numero de Documento	Fecha Concesión	Monto	Plazo	Tasa de interés
Banco Pichincha	1509826-00	28/08/2012	250.000,00	365 días	9,74%
Banco Pichincha	1432404-00	28/06/2012	50.000,00	100 días	11,20%
C.F.N.	10336133	06/10/2010	480.000,00	3 años	9,36%

14.- PASIVO DIFERIDO.

A diciembre 31 de 2012 presenta un saldo de US\$ 316.644,25 que corresponde a anticipos entregados por los clientes de los proyectos en desarrollo.

15. – 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.

La afectación neta del Patrimonio fue de US\$ 3.047.938,27, como consecuencia de la migración desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



16. - INGRESOS POR VENTAS.

A diciembre 31 de 2012 presenta un saldo de US\$ 540.775,26 que corresponde a los ingresos por venta de casas.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre de 2012 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.