

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA**

VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA.

por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2013

VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012
(en dólares)

Nota 1 Constitución y operaciones

La compañía es una compañía limitada, que fue constituida en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, mediante escritura pública del 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 18 de julio del 2003, con el nombre de "VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA.".

La Compañía tiene entre sus principales objetos los siguientes: Planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades. Entre otras.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.3 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.5. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.6. Periodo económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

2.7. Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta el 31 de marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

b. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar se registran al costo. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Por efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, como lo dispone la NIIF 1 en su párrafo introductorio 4 que dice: "En general, esta NIIF requiere que una entidad cumpla con cada una de las NIIF vigentes al final del primer periodo sobre el que se informa conforme a las NIIF. En particular, la NIIF requiere que una entidad, al preparar el estado de situación financiera de apertura que sirva como punto de partida para su contabilidad según las NIIF, haga lo siguiente:

- (a) Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- (b) No reconocer partidas como activos o pasivos si las NIIF no lo permiten;
- (c) Reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio; y
- (d) Aplicar las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos."

En tal virtud se han reconocido valores en las cuentas por cobrar que constituyen derechos recuperables.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

c. Propiedad, planta y equipo

Los siguientes elementos de propiedad planta y equipo están medidos a su costo, que es igual al costo histórico menos la depreciación acumulada: Edificios, vehículos, muebles de oficina, equipo de oficina, equipo de computación y software contable.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.
- b. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

- c. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- d. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

- a. Costos de apertura de una nueva instalación productiva;
- b. Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);
- c. Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal);
- d. Costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluyen en el importe en libros del elemento correspondiente. Los siguientes costos no se incluyen en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:

- a. Costos incurridos cuando un elemento, capaz de operar de la forma prevista por la gerencia, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;
- b. Pérdidas operativas iniciales, tales como las incurridas mientras se desarrolla la demanda de los productos que se elaboran con el elemento; y
- c. Costos de reubicación o reorganización de parte o de la totalidad de las explotaciones de la entidad.

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

Depreciación

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

Vida Útil

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido

una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

Tipo de Activo	Porcentaje de Depreciación
EDIFICIOS	5%
VEHICULOS	20%
MUEBLES DE OFICINA	10%
MAQUINARIA Y EQUIPO	10%
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	33%

Valor Residual

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

La medición del valor residual, de los componentes de propiedad, planta y equipo de la compañía es un asunto que por la naturaleza y condiciones físicas de los mismos no puede medirse con fiabilidad, por tanto se aplica este criterio para establecer que los componentes de propiedad, planta y equipo no tienen valor residual por sus condiciones físicas. Al no poder medir con fiabilidad el valor residual de los componentes de propiedad, planta y equipo este es igual a cero (0).

d. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con la NIC 36.

e. Impuesto de Renta Corriente y Diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinvierten en el país se destinan a la

adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

f. Cuentas por Pagar Comerciales.-

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

g. Beneficios a los Empleados

Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- La parte corriente de la jubilación patronal y desahucio.

Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

Considerando que los empleados de la empresa, ninguno ha superado los 10 años de servicio, la Administración no considera necesaria registrar esta obligación, pues no existe evidencia objetiva de su liquidación. Como lo disponen las NIIF, al cierre de cada ejercicio económico se evaluará la necesidad de registrar esta provisión si las condiciones cambian.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales. Considerando la experiencia y estadísticas de la empresa y al no encontrarse evidencia de que este beneficio no ha sido solicitado, la Administración considera innecesario el registro de este pasivo.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan de acuerdo a la NIC 11 Contratos de Construcción:

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato deben comprender:

- a) El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordado en el contrato; y
- b) Las modificaciones en el trabajo contratado, así como reclamaciones o incentivos:
 - en la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias; y
 - sean susceptibles de medición fiable.

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades

i. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

Y con detalle los costos por contratos de construcción se registran de acuerdo a la NIC 11:

- a) Los costos que se relacionen directamente con el contrato específico;
- b) Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al contrato específico; y
- c) Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato.

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico incluirán:

- a) Costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- b) Costos de los materiales usados en la construcción;
- c) Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del contrato;
- d) Costos de desplazamiento de los elementos que componen las propiedades, planta y equipo desde y hasta la localización de la obra;
- e) Costos de alquiler de las propiedades, planta y equipo;
- f) Costos de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- g) Costos estimados de los trabajos de rectificación y garantía, incluyendo los costos esperados de las garantías; y
- h) Reclamaciones de terceros.

Los anteriores costos pueden disminuirse por cualquier ingreso eventual que no se haya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias del contrato, por ejemplo los ingresos por venta de materiales sobrantes o la liquidación de las propiedades, planta y equipo, una vez acabado el contrato.

j. **Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Está compuesta por los saldos de bancos y cajas chicas, al final del período económico 2013 y 2012 está compuesto por:

Descripción		2013	2012
Caja Chica	US\$	1,120.00	1,930.00
Bancos		80,013.93	73,755.87
Total		<u>81,133.93</u>	<u>75,685.87</u>

Nota 5 Inversiones

Al cierre del ejercicio económico del 2012 y 2013 presenta un saldo de US\$ 400,000.00 y corresponde a un Certificado de Depósito realizado en el Banco Pichincha.

Nota 6 Cuentas por Cobrar

Corresponde a las cuentas por cobrar clientes, por la venta de viviendas en los distintos proyectos que maneja la empresa, a continuación un detalle:

Proyectos		2013	2012
Balcones de Ponciona	US\$	513,734.85	677,675.87
Prados de San Antonio		1,250,364.69	1,319,776.03
Torres de Ponciano		373,844.24	307,853.48
Bonaire		1,136,368.93	1,236,543.72
El Prado		250,792.27	271,183.35
Bellavista		391,021.26	438,922.48
Renacer		97,282.78	99,277.01
Judicatura		0.00	314,227.22
Total		<u>4,013,409.02</u>	<u>4,665,459.16</u>

Nota 7 Impuestos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, el detalle de Impuestos Anticipados es el siguiente:

Descripción		2013	2012
Anticipo Impuesto a la Renta Años Anteriores	US\$	11,102.50	11,102.50
Retenciones en la Fuente		1,782.08	608.28
Retenciones en la Fuente del IVA		7,484.78	0.00
Anticipo Impuesto a la Renta Año Corriente		58,902.34	25,444.61
Total		<u>79,271.70</u>	<u>37,155.39</u>

Nota 8 Inventarios

Corresponde a:

Descripción		2013	2012
Proyectos Terminados	US\$	1,701,799.52	1,245,569.22
Terrenos		0.00	99,953.72
Suministros y Materiales		1,950.85	39,238.09
Total		<u>1,703,750.37</u>	<u>1,384,761.03</u>

Nota 9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo son valorados a su costo original, a continuación el detalle al 31 de diciembre:

Detalle	Saldo	Adiciones	Bajas	Saldo
	31/12/2011			31/12/2012
Edificio	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00
Muebles y Enseres	38,722.05	105.00	0.00	38,827.05
Equipo de Oficina	14,781.94	554.06	0.00	15,336.00
Equipo de Cómputo	10,032.00	3,772.34	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
Total Costo	473,321.38	4,544.40	-95,070.39	382,795.39
(-) Deprec. Acumulada				
Edificio	0.00	-10,000.00	0.00	-10,000.00
Muebles y Enseres	-14,597.26	-13,175.10	0.00	-27,772.36
Equipo de Oficina	-1,599.49	-2,008.01	0.00	-3,607.50
Equipo de Cómputo	-18,594.27	0.00	4,789.93	-13,804.34
Maquinaria y Equipo	-47,334.04	-61,017.66	0.00	-108,351.70
Vehículos	-150,427.80	-18,787.20	0.00	-169,215.00
Otros activos	-2,812.54	0.00	2,812.54	0.00
Total Dep. Acumulada	-235,365.41	-104,987.97	7,602.47	-332,750.90
Activo Neto	237,955.97	-100,443.57	-87,467.92	50,044.49

Nota 10 Cuentas por Pagar

Al cierre del ejercicio económico 2013 y 2012, presenta un saldo de US\$ 214,667.35 y 397,078.10 que corresponde valores pendientes de pago de varios proveedores nacionales.

Nota 11 Impuestos Corrientes

A diciembre 31 de 2012 y 2011, Impuestos Corrientes presenta el siguiente detalle:

Descripción		2013	2012
IVA por Pagar	US\$	13,619.00	33,945.06
Impuesto a la Renta por Pagar		10,453.30	0.00
Retenciones en la Fuente IR		32,251.79	16,556.92
Retenciones en la Fuente IVA		28,621.55	13,630.90
Total		<u>84,945.64</u>	<u>64,132.88</u>

Nota 12 Obligaciones Laborales

Un detalle de Obligaciones Laborales se presente a continuación

Descripción		2013	2012
Sueldos por Pagar	US\$	0.00	0.00
IESS por Pagar		7,023.60	5,025.55
Beneficios Sociales		22,785.16	17,838.68
Total		<u>29,808.76</u>	<u>22,864.23</u>

Nota 13 Otras Cuentas por Pagar

Corresponde al anticipo entregada de diversos proyectos y los préstamos de los socios concedidos desde el año 2011, a continuación un detalle:

Descripción		2013	2012
Anticipos Clientes (i)	US\$	1.399.578,14	1.960.127,51
Préstamos Socios		60.862,69	40.250,00
Total		<u>1.460.440,83</u>	<u>2.000.377,51</u>

(i) Un detalle de los anticipos de clientes se presenta a continuación:

Proyectos		2013	2012
Balcones	US\$	150,542.87	211,641.93
Prados		735,624.30	735,624.30
Torres		205,867.07	205,867.07
Bonaire		261,451.06	261,451.06
La Cofradía		0.00	118,382.18
Mazuren		0.00	201,993.91
El Prado		0.00	112,152.78
Bellavista		46,092.84	113,014.28
Total		<u>1,399,578.14</u>	<u>1,960,127.51</u>

Nota 14 Obligaciones Financieras Largo Plazo

El detalle es como sigue:

Descripción			2013	2012
Corporación Financiera Nacional	(i)	US\$	0.00	59,040.50
Banco Pichincha	(ii)		122,531.37	300,000.00
Total			122,531.37	359,040.50

- (i) Corresponde a un crédito concedido por la Corporación Financiera Nacional, en junio del 2012, con un plazo hasta junio del 2013, a una tasa de interés del 9.36%.
- (ii) Corresponde a dos pagares que legalizan la deuda con el Banco Pichincha, el primero por US\$ 250,000.00 suscrito el 28 de agosto del 2012, con un vencimiento de 365 días a una tasa de interés del 9,74%. El segundo pagaré de US\$ 50,000.00 suscrito el 2/06/2012, con vencimiento de 100 días, a una tasa de interés 11,20%.

Nota 15 Pasivo Diferido

Corresponde a los anticipos entregados por clientes, que por la condición del proyecto en desarrollo, la Administración lo considera de Largo Plazo. Al cierre del 2012 presenta un saldo de US\$ 651,861.05 y del 2013 de US\$ 599,177.87.

Nota 16 Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital de la Compañía es de US\$ 30,000., el cual se encuentra dividido en 30,000 participaciones, con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

Nota 17 Aportes Futuras Capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 presenta un saldo de US\$ 378,148.77 que corresponde a aportes para futuras capitalizaciones.

Nota 18 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción NIIF

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 presenta un saldo de US\$ 3'047,938.27 que corresponde a lo dispuesto en la NIIF 1 en su párrafo introductorio 4 que dice: "En general, esta NIIF requiere que una entidad cumpla con cada una de las NIIF vigentes al final del primer periodo sobre el que se informa conforme a las NIIF. En particular, la NIIF requiere que una entidad, al preparar el estado de situación financiera de apertura que sirva como punto de partida para su contabilidad según las NIIF, haga lo siguiente:

- (a) Reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF;
- (b) No reconocer partidas como activos o pasivos si las NIIF no lo permiten;
- (c) Reclassificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio; y
- (d) Aplicar las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos."

En tal virtud se han reconocido valores en las cuentas por cobrar que constituyen derechos recuperables.

Nota 19 Ingresos

A continuación se presenta su composición:

Descripción		2013	2012
Venta de Casas	US\$	702,206.70	540,775.26
Otros Ingresos		0.00	5,771.41
Total		702,206.70	546,546.67

Nota 20 Gastos de Administración y Ventas

Corresponde a los desembolsos realizados en el normal desenvolvimiento de las operaciones de la constructora, presenta un saldo al cierre del ejercicio 2013 y 2012 de US\$ 646,306.72 y US\$ 496,353.83 respectivamente.

Nota 21 Instrumentos Financieros

En el período financiero 2011, la Compañía adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7). "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

La estrategia de Gestión de Riesgo de VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., está orientada a mitigar los efectos de los riesgos de:

- Mercado
- Crédito
- Liquidez o Financiamiento

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

La estructura de gestión del riesgo financiero comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera la evaluación y gestión constante del riesgo financiero.

a) Riesgo del mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a las incertidumbres asociadas a las variables de tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado que afectan los activos y pasivos de la Compañía.

b) Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas en que opera la compañía.

VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA. maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La compañía al momento NO efectúa operaciones en monedas distintas al dólar americano, y de

acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjera, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

c) Gestión de riesgo en las tasas de interés

VAINCO CONTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA., realiza análisis de las tasas de interés por los créditos otorgados por instituciones financieras.

d) Gestión de riesgo de mercado

El riesgo de mercado ocurre cuando una compañía está sujeta a condiciones de venta adversas debido a la competencia en el mercado, condiciones adversas de demanda y de mercado o la incapacidad de desarrollar mercados o colocar productos o servicios para los clientes.

f) Gestión del riesgo de liquidez o financiamiento

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 fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos operaciones normales recaudos en ventas y pagos a proveedores.

Nota 22 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación y no se prevé un impacto significativo en la aplicación de las mismas. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF/NIC	Título	Efectiva a partir
NIC 19	Beneficios a empleados	1 de Julio 2014
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición	1 de Enero 2014
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de Enero 2014

Nota 23 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".-

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".-

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Artículo sexto.- designación de peritos.-

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Artículo séptimo.- informes de peritos.-

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

Artículo octavo.-

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

Artículo noveno.-

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
 Estado de Posición Financiera
 Al 31 de diciembre del 2013
 Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	81.133,93	75.685,87
Inversiones	5	400.000,00	400.000,00
Cuentas por Cobrar	6	4.013.409,02	4.665.459,16
Otras Cuentas por Cobrar		5.817,44	124.924,38
Impuestos Anticipados	7	79.271,70	37.155,39
Inventarios	8	1.703.750,37	1.384.761,03
Total Activo Corriente		6.283.382,46	6.687.985,83
Activos No Corrientes			
Propiedad Planta y Equipo, neto	9	50.044,49	237.955,98
Total Activo No Corriente		50.044,49	237.955,98
ACTIVOS TOTALES		6.333.426,95	6.925.941,81
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	10	214.667,35	397.078,10
Impuestos Corrientes	11	84.945,64	64.132,88
Obligaciones Laborales	12	29.808,76	22.864,23
Otras Cuentas por Pagar	13	1.460.440,83	2.000.377,51
Total Pasivo Corriente		1.789.862,58	2.484.452,72
Pasivos No Corrientes			
Obligaciones Financieras Largo Plazo	14	122.531,37	359.040,50
Pasivo Diferido	15	599.177,87	316.644,25
Total Pasivo No Corriente		721.709,24	675.684,75
PASIVOS TOTALES		2.511.571,82	3.160.137,47
PATRIMONIO			
Capital Social	16	30.000,00	30.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	17	378.148,77	378.148,77
Reservas		150.315,61	150.315,61
Resultados Acumulados		159.552,50	109.208,85
Resultados Provenientes Adopción NIIF	18	3.047.938,27	3.047.938,27
Resultado del ejercicio		55.899,98	50.192,84
Total Patrimonio		3.821.855,13	3.765.804,34
Total Pasivo y Patrimonio		6.333.426,95	6.925.941,81

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



GERENTE GENERAL



CONTADOR GENERAL

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
Estado del Resultado Integral
Al 31 de diciembre del 2012
Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos	19	702.206,70	546.546,67
Costos de Venta		0,00	0,00
Gastos de Ventas y Administración	20	646.306,72	496.353,83
Gastos Financieros		0,00	0,00
Utilidad (pérdida) antes de participación trabajadores		55.899,98	50.192,84
Participación de Trabajadores		0,00	0,00
Reinversión Utilidades		0,00	0,00
Impuesto a la Renta Corriente		0,00	0,00
Utilidad de Actividades Ordinarias		55.899,98	50.192,84
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		55.899,98	50.192,84

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



GERENTE GENERAL



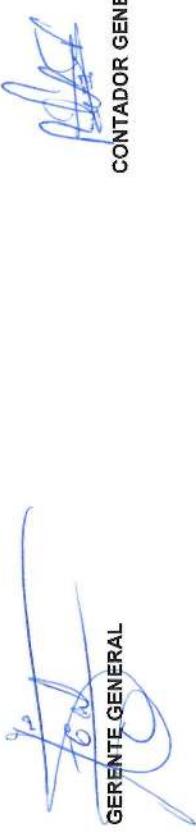
CONTADOR GENERAL

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 Al 31 de diciembre del 2012
 Expresado en US\$ dólares

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Resultados Acumulados de la adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre de 2011 NIIF								
Traspaso de los Resultados del Ejercicio								
Resultado del Ejercicio	<u>30.000,00</u>	<u>5.450,28</u>	<u>144.865,33</u>	<u>378.148,77</u>	<u>3.047.938,27</u>	<u>82.002,59</u>	<u>27.357,07</u>	<u>3.715.762,31</u>
15% Participación Trabajadores								
23% Impuesto a la Renta								
Saldo al 31 de Diciembre de 2012 NIIF								
Traspaso de los Resultados del Ejercicio	<u>30.000,00</u>	<u>5.450,28</u>	<u>144.865,33</u>	<u>378.148,77</u>	<u>3.047.938,27</u>	<u>109.359,66</u>	<u>50.192,84</u>	<u>3.765.955,15</u>
Resultado del Ejercicio								
15% Participación Trabajadores								
22% Impuesto a la Renta								
Saldo al 31 de Diciembre de 2013 NIIF								
	<u>30.000,00</u>	<u>5.450,28</u>	<u>144.865,33</u>	<u>378.148,77</u>	<u>3.047.938,27</u>	<u>159.552,50</u>	<u>55.899,98</u>	<u>3.821.855,13</u>

CONTADOR GENERAL

GERENTE GENERAL



VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012

Expresado en US\$ dólares

	31/12/2013	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
RECIBIDO DE CLIENTES	1.076.241,09	1.017.303,40
PAGADO A PROVEEDORES	-501.400,09	-328.998,35
PAGADO POR OBLIGACIONES LABORALES	-41.434,80	-72.726,10
PAGADO POR OTROS GASTOS	-500.541,89	-383.327,09
 EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	 32.864,31	 232.251,86
POR GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00
POR OBLIGACIONES FISCALES	-21.303,55	22.933,89
POR VARIOS	139.870,44	-117.740,65
 EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	 151.431,20	 137.445,10
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
AUMENTO DE ACTIVOS FIJOS	90.525,99	-13.435,69
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS FIJOS	0,00	1.000,00
AUMENTO DE INVERSIONES	0,00	-187.619,62
 EFECTIVO NETO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	 90.525,99	 -200.055,31
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
DISMINUCIÓN OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	-236.509,13	-60.959,50
DISMINUCIÓN PRÉSTAMO SOCIOS		
 EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	 -236.509,13	 -60.959,50
 AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	 5.448,06	 -123.569,71
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO:	 75.685,87	 199.255,58
 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO:	 81.133,93	 75.685,87

Las notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros



GERENTE GENERAL



CONTADOR GENERAL