

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas
Al 31 de diciembre de 2013

Nota 1 Constitución y operaciones

La Compañía VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA. 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 CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA."

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 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. Período 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.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2014 con cifras comparativas
Al 31 de diciembre de 2013

Nota 1 Constitución y operaciones

La Compañía VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA 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 CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA."

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 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. Período económico

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

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 dirigido 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 espera 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 período 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 indicio 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 y 2014, 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. De igual manera, el activo por impuesto sobre la renta diferido 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:

- 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.
- b) Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- c) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

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 compañía, 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.

A la fecha de este informe la Compañía no ha efectuado el estudio de cálculo actuarial sobre la Jubilación Patronal y Desahucio a efectos de constituir una Reserva en cumplimiento de la

Norma Internacional Contable 10 y la Ley de Seguridad Patronal vigente del Instituto de Seguridad Social IEES.

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;
- c) en la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias; y
- e) 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 distributable 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 periodo económico 2014 está compuesto por:

Descripción		2014	2013
Caja Chica	US\$	1.030,00	1.120,00
Bancos		<u>303.341,95</u>	<u>80.013,93</u>
Total		<u>304.371,95</u>	<u>81.133,93</u>

NOTA 5: INVERSIONES

Al cierre del ejercicio económico del 2014 presenta un saldo de US\$ 340.780,00 y corresponde a un Certificado de Depósito realizado en el Banco Pichincha con fecha de vencimiento 30 de Noviembre del 2015.

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:

Prados de San Antonio	1.796.452,46	1.250.364,69
Torres de Ponciano	468.979,77	373.844,24
Bonaire	1.711.571,68	1.136.368,63
El Prado	312.873,84	250.792,27
Bellavista	418.684,67	391.021,26
Renacer	120.256,40	97.282,78
Edificio Mazuren	1.777.951,24	0,00
Los Girasoles	1.869.744,67	0,00
Total	<u>9.159.706,00</u>	<u>4.013.409,02</u>

Se procedió a activar todos los proyectos, conciliando de esta manera el módulo de clientes con el sistema de contabilidad.

NOTA 7: OTRAS CUENTAS POR COBRAR

En esta cuenta contable se encuentran imersas las cuentas consideradas como movimientos transitorios de la empresa. Como son anticipos entregados tanto a Funcionarios como a Proveedores, los mismos que deberán reclasificarse en el momento que se ingrese la factura o el débito. También se encuentra en este grupo la Cuenta por Cobrar por concepto de Cheques sustraídos por parte de un exfuncionario, cada uno de los cheques fueron reportados por la Compañía ver nota 24, y que en la actualidad se encuentra en un proceso de demanda legal.

CUENTAS POR COBRAR VARIAS	72.960,01
CTAS. POR COBRAR CHEQUES SUSTR.	317.299,67
ANTICIPOS VARIOS	111.680,06
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	501.939,74

NOTA 8: IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de Impuestos Anticipados es el siguiente:

Descripción	2014	2013
Anticipo Impuesto a la Renta Años Anteriores JSS	0,00	11.102,50
Retenciones en la Fuente	5.230,58	1.762,08
Retenciones en la Fuente del IVA	0,00	7.484,78
Anticipo Impuesto a la Renta Año Corriente	19.131,04	58.902,34
Total	24.361,60	79.271,70

NOTA 9: INVENTARIOS

Corresponde a:

Descripción		2014	2013
Proyectos Terminados	US\$	0,00	1.701.799,52
Terranos		0,00	0,00
Suministros y Materiales		0,00	1.250,85
Total		0,00	1.703.750,37

En el año 2014 se procedió a activar todos los proyectos terminados por lo tanto se registró asientos de reclasificación de cuentas para trasladar inventarios a cuentas por cobrar año 2014.

NOTA 10: PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo son valorados a su costo original; a continuación el detalle de la siguiente conciliación:

Detalle	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2013
Edificio	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Muebles y Enseres	41.208,05	2.381,00	0,00	38.827,05
Equipo de Oficina	16.188,23	862,23	0,00	15.326,00
Equipo de Cómputo	15.450,54	1.646,20	0,00	13.804,34
Maquinaria y Equipo	113.613,00	0,00	0,00	113.613,00
Vehículos	200.415,00	24.200,00	0,00	176.215,00
Otros activos	0,00	0,00	0,00	2.381,00
Total Costo	411.874,82	28.699,43	0,00	382.795,29
Total Dep. Acumulada	-354.939,42	28.699,43	0,00	-332.750,99
Activo Neto	56.935,40	0,00	0,00	50.044,49

Nota 11: Cuentas por Pagar

Al cierre del ejercicio económico 2014, presenta un saldo de US\$ 76.122,62

correspondiente a valores pendientes de pago a varios proveedores nacionales.

NOTA 12: IMPUESTOS CORRIENTES

A diciembre 31 de 2014, Impuestos Corrientes presenta el siguiente detalle:

Descripción		2014	2013
IVA por Pagar	US\$	0,00	13.619,00
Impuesto a la Renta por Pagar		0,00	10.453,30
Retenciones en la Fuente IR		2.646,25	32.251,79
Retenciones en la Fuente IVA		1.083,97	28.621,55
Total		<u>3.730,32</u>	<u>84.945,64</u>

NOTA 13: OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de Obligaciones Laborales se presente a continuación

Descripción		2014	2013
Sueldos por Pagar	US\$	0,00	0,00
IESS por Pagar		1.472,04	7.023,60
Beneficios Sociales		5.210,30	22.785,16
Utilidades por Pagar		8.437,24	
Total		<u>15.119,58</u>	<u>29.808,76</u>

NOTA 14: OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a valores registrados como Depósitos por Identificar, cuentas por pagar entre compañías relacionadas, los clientes depositan los valores de los proyectos de Empresas en diferentes cuentas de Valinco Cia. Ltda., generando la cuenta por pagar, al inicio del ejercicio siguiente se identifican y se concilian, a continuación un detalle:

Descripción		2014	2013
Anticipos Clientes	US\$		1.309.578,14
Préstamos Socios		0,00	61.013,50
Depositos no identificados		274.570,78	0,00
Cuentas por pagar		644.825,33	
Total		<u>919.396,11</u>	<u>1.490.591,64</u>

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 2014 presenta un saldo de US\$ 5.421.666,74 compuesto de la siguiente forma:

Descripcion	2014	2013
Anticipo Proy. Girasoles	603.241,64	-
Anticipo Proy. Edificio Mazuren	513.847,48	-
Anticipo Proy. Bonaire	1.010.754,47	-
Anticipo Proy. Riv. De la Armenia	115.045,66	-
Anticipo Proy. Edificio Bellavista	173.354,68	-
Anticipo Proy. El Prado	115.958,30	-
Anticipo Proy. Tomas de Ponciano	703.704,15	-
Anticipo Proy. Balcones de Ponciano	482.949,90	-
Anticipo Proy. Prados San Antonio	1.677.670,63	-
Anticipo Proy. Renacer	19.619,07	-
Anticipo Iberia	2.041,19	-
	<u>5.403.217,47</u>	<u>-</u>

NOTA 16: CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 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 2014 un saldo de US\$ 378,148,77 que corresponde a valores acumulados de años anteriores.

NOTA 18: RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN NIIF

Al 31 de diciembre del 2014 presenta un saldo de US\$ 3'497.317,60 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) 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, ya que los departamentos y casas ya están comprometidos y son de un dueño asignado.

NOTA 19: INGRESOS ORDINARIOS

A continuación se presenta su composición:

Descripción	2014
VENTAS VAINCO CON TARIFA 12%	276.087,28
REDOIMIENTO FINANCIERO	180.834,87
INTERESES POR MORA	18.256,57
MULTA POR MORA	11,00
PUERTAS METALICAS SEGURIDAD	439,50
NOTAS DE CREDITO	67,50
TITULARIZACION	1.400,00

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 2014 de US\$ 420.962,46, valores que corresponden a gastos incurridos en el las actividades relacionadas al giro del negocio y que representan los gastos administrativos, ventas y financieros, ocasionando una utilidad de \$56.248,27 correspondiente al periodo 2014.

NOTA 21: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En el período financiero 2011, la Compañía adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIF 7). "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los periodos 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 CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. 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 CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. 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 CONSTRUCTORES 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 CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CÍA. LTDA. Logra mantener un equilibrio entre la continuidad fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos operaciones normales recaudados en ventas y pagos a proveedores. El mismo flujo de circulante entrante le permite reinvertir en proyectos que se encuentran en ejecución y adquisición de terrenos para construcción de proyectos.

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:

<u>NIIF/NIC</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2015
NIIF 21	Gravámenes	1 de Enero 2015

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.IC/CPA/IFRS.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 períodos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

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.

Nota No. 24: CRITERIO LEGAL SOBRE SUSTRACCIÓN DE LOS CHEQUES

De acuerdo al criterio de los asesores legales Vainco Cia. Ltda., "la Compañía se encuentra en un proceso de demanda penal sobre documentos sustraídos (cheques) por parte de exfuncionarios de la compañía, demanda que se encuentra en la etapa indagatoria lo que en derecho se denomina como Debido Proceso y al parecer se logrará un efectivo resultado de captura de los imputados, lógicamente es necesario aclarar que la captura de los presuntos responsables no pueden ayudarnos a determinar a ciencia cierta si lograremos recuperar los dineros sustraídos, toda vez que es muy probable que en gran parte se los hayan consumido debido al curso del tiempo transcurrido desde que se originaron los hechos como noticia criminis hasta la presente, además de que consta que uno de ellos entra y sale del país y que por lógica se puede colegir que se encontrará haciendo uso de esos dineros".

