

**Marzo de 2013**

**VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A.**

Primeros Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

# **VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

---

### **CONTENIDO**

<b>Informe del Contador General</b>	1
<b>Estados Financieros</b>	
Estado de situación financiera	2
Cambios en el Patrimonio	5
Notas de los Estados Financieros	8

# INFORME DEL CONTADOR GENERAL

## A la Junta General de Accionistas de VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

1. He preparado los adjuntos estados financieros de VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como varias notas con un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa a revelar.
2. Junto con los Administradores de VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. , somos responsables de la preparación y presentación razonable de sus estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para que la información suministrada en ellos sea útil a sus usuarios por su relevancia y representación fiel de los eventos económicos ocurridos durante el periodo sobre el que se informa.
3. Para cumplir con esta responsabilidad, PRIMERO, hemos diseñado, implementado y mantenido un sistema de control interno adecuado a la preparación y presentación de estados financieros libres de distorsiones, causadas por fraude o error; SEGUNDO, hemos seleccionado y aplicado políticas contables apropiadas para el reconocimiento y la medición de los elementos de los estados financieros según las normas internacionales de información financiera; y, FINALMENTE, hemos realizado estimaciones, provisiones y supuestos contables razonables a las circunstancias, y que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en sus estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones, provisiones y supuestos contables.
4. Aunque ningún sistema de control interno puede garantizar que se eliminen todas las distorsiones, declaramos unánimemente que los controles internos –por estar fundamentados por escrito en políticas y procedimientos establecidos, implementados por personal entrenado y profesionalmente calificado, con una apropiada separación de tareas y supervisados a través de una minuciosa auditoría interna– ofrecen una seguridad razonable a un costo adecuado; que los activos están protegidos contra su uso o disposición no autorizada; que las transacciones se efectúan con autorización de la Administración de VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. ; y, que los registros financieros permiten preparar estados financieros útiles. Estas políticas y procedimientos disponen que tanto la Administración de VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. , como todos sus empleados, debemos mantener los más elevados principios éticos y que sus prácticas de negocios deben implementarse de manera totalmente íntegra.
5. Por lo anterior, afirmo que los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. al 31 de diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la NIIF para las PYMES.
6. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. ha preparado aplicando la NIIF para las PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a la NIIF para las PYMES. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo con la NIIF para las PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento.

Abril 11 de 2013  
Guayaquil, Ecuador

**ROSA LUZ CARCHI FAJARDO**  
RN.CCG. N° 15481

**Estados Financieros 2012**

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31		Enero 1	
		2012	2011	2011	
<b>ACTIVOS</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Efectivo y equivalentes al efectivo					
Activos por impuestos corrientes					
Otros activos corrientes					
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Terrenos		<b>79.84</b>	79.84	79.84	
Edificios		<b>723.48</b>	723.48	723.48	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	
<b>ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>					
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR					
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Diciembre 31	Enero 1	
	Notas	2012	2011	2011
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivos Corrientes</b>				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar				
Pasivos por impuestos corrientes				
Beneficios a corto para los empleados				
Otros pasivos corrientes				
<b>Total Pasivos Corrientes</b>				
<b>Pasivos No Corrientes</b>				
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas Locales				
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>				
<b>Total Pasivos</b>				
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital pagado		<b>800.00</b>	800.00	800.00
Aportes para futura capitalización				
Reservas		<b>3.32</b>	3.32	3.32
Resultados acumulados				
<b>Total Patrimonio</b>		<b>800.00</b>	<b>800.00</b>	<b>800.00</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Ingresos ordinarios			
Otros ingresos			
Gastos de administración y ventas			
Gastos financieros			
Otros gastos			
<b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			
Gasto por participación de trabajadores			
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
Gasto por impuesto a la renta			
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL PERÍODO</b>			

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	CAPITAL PAGADO	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTALES
<b>Saldos al 1 de enero de 2011</b>					
Resultado integral del periodo	800.00				<b>800.00</b>
Apropiación para reserva legal		3.32			<b>3.32</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>					
Resultado integral del periodo	800.00				<b>800.00</b>
Apropiación para reserva legal		3.32			<b>3.32</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>		<b>803.32</b>			<b>803.32</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

**2012**

**2011**

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Cobros a clientes

Pagos a proveedores

Pagos a empleados

Efectivo generado por las operaciones

Otros cobros

Impuestos a la ganancias pagadas

Impuesto a la renta pagado

### **EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Otros entradas (salidas) de efectivo

Compras de propiedades, planta y equipo

### **EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

### FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Préstamos recibidos de accionistas

Pago de préstamos

### **EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

### **DISMINUCIÓN NETA EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

### **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO**

### **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO**

1032

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

### CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

#### GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTO A LA RENTA

##### AJUSTE POR:

Ajuste por gasto por impuesto a la renta

Ajuste por gasto por participación trabajadores

---

#### CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Cambios en deudores comerciales

Cambios en otras cuentas por cobrar

Cambios en anticipos a proveedores

Cambios en inventarios

Cambios en otros activos

Cambios en acreedores comerciales

Cambios en otras cuentas por pagar

Cambios en beneficios empleados

Cambios en anticipos de clientes

Cambios en otros pasivos

---

#### EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Las notas son parte integral de los estados financieros.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

### 1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador el 31 de Enero de 1.980. Mediante resolución 11780 de 11 de Julio de 1980 .

Su objeto principal es. Construcción

### 2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Los Pronunciamientos sobre Normas de Contabilidad Financiera fueron los primeros principios contables emitidos en el Ecuador (enero de 1983), por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), como una adaptación resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC-. Sin embargo, estos pronunciamientos no fueron difundidos por la Superintendencia de Compañías.

En 1990, la Superintendencia de Compañías expide para las compañías sujetas a su control el Reglamento de los Principios Contables, siendo un listado conceptual de las Características Básicas y Normas de Contabilidad inherentes a los estados contables de las empresas con fines de lucro, conforme al Pronunciamiento N° 6 emitido por el IICE.

En enero de 1999, la Superintendencia de Compañías y el IIEC, inician la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC-, como una adaptación más extensa de ciertas NIC. Para aquellos eventos que no fueron considerados por las NEC, las NIC fueron su referente normativo. Hasta el 2009, las NEC fueron los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA-, ahora denominados “los PCGA anteriores”.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF-, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control. El 3 de julio de 2008 la Superintendencia de Compañías ratificó lo resuelto el 21 de agosto de 2006.

El 20 de noviembre de 2008, mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 la Superintendencia de Compañías clasificó a las compañías bajo su control en tres grupos y les estableció un cronograma para la aplicación de las NIIF en los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme a esta resolución, VALINSA VALENCIANA DE INVERSINES S.A. , al 31 de diciembre de 2007,

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

mantenía activos totales menores a USD 4'000.000 por lo que pertenecía al tercer grupo de compañías, quedando obligada a aplicar las NIIF desde el año 2012 y estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición.

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11.10 del 11 de octubre de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) con lo que aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y no todas las NIIF emitidas, conocidas ahora como NIIF Completas.

Los estados financieros del ejercicio económico 2010 (anterior al periodo de transición 2011) se consideran como la base para determinar el cumplimiento obligatorio de las todas las tres (3) condiciones requeridas para la referida calificación:

1. Tener un monto de activos inferior a USD 4'000.000;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta USD 5'000.000; y,
3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores en promedio ponderado anual.

Al 31 de diciembre de 2010, la Compañía cumplió con las condiciones, por lo que deberá aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) a partir del año 2012, siendo su año de transición el 2011.

### 3. BASES DE PREPARACIÓN

#### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estos estados financieros son los primeros que la Compañía prepara aplicando la NIIF para las PYMES y comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año de transición terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

enero 2011, fecha inicial de transición. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo con la NIIF para las PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y del balance general cortado al 31 de diciembre de 2010, respectivamente, preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son consideradas como los PCGA anteriores, tal como se define en la Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para las PYMES.

### Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

### Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

### Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las estimaciones realizadas según la NIIF para las PYMES, en la fecha de transición, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

### 4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### Terrenos-Edificios

Terreno corresponde su ubicación en Los Ríos No. 816 y Hurtado quedando en libros 79.84.00

Edificio corresponde su ubicación en Los Ríos No, 816 y Hurtado quedando en libros 723.48

Debido a que la empresa no tuvo movimiento durante el periodo 2012 sus saldos actuales son presentados de acuerdo a la realidad del negocio.

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	Dic. 31, 2012	Dic. 31, 2011	Ene. 1, 2011
--	---------------	---------------	--------------

Efectivo en caja

Efectivo en bancos

**Efectivo y equivalentes al efectivo**

### 6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	Dic. 31, 2012	Dic. 31, 2011	Ene. 1, 2011
--	---------------	---------------	--------------

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

Costo Terreno	<b>79.84</b>	79.84	79.84
Costo Edificio	<b>723.48</b>	723.48	723.48
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>	<b>803.32</b>

## 7. BENEFICIOS PARA LOS EMPLEADOS

El detalle de los beneficios a corto plazo al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	<b>Dic. 31, 2012</b>	<b>Dic. 31, 2011</b>	<b>Ene. 1, 2011</b>
Sueldos por pagar			
Beneficios legales por pagar			
Otros beneficios para los empleados			
Obligaciones con el IESS			
Participación de trabajadores			
<b>Beneficios a corto plazo para los empleados</b>			

## 8. PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2012, el Capital social, totalmente suscrito y pagado, es de USD 800.00, representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una.

<b>Accionistas</b>	<b>Nº de Acciones</b>	<b>Participación</b>	<b>Capital Pagado</b>
CONSTRUCTORA PRESIDENCIAL S.A.	437	54.625%	437.00
AGROPECUARIA LA LUCIA S.A.	121	15.125%	121.00
INDUSTRIAL PROCOMSE S.A.	121	15.125%	121.00
CHIMAVAL S.A.	121	15.125%	121.00
	<b>800</b>	<b>100 %</b>	<b>800.00</b>

# VALINSA VALENCIANA DE INVERSIONES S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

### 9. IMPUESTOS

El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	Dic. 31, 2012	Dic. 31, 2011	Ene. 1, 2011
Crédito Trib. a favor de la empresa IVA			
Crédito Trib. a favor de la empresa IR			
Anticipo de Impuesto a la Renta			
<b>Activos por impuestos corrientes</b>			

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	Dic. 31, 2012	Dic. 31, 2011	Ene. 1, 2011
Impuesto a la renta por pagar			
IVA por pagar			
Retenciones por pagar			
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>			

### 10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación (marzo de 2013) de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.