

INFORME DE GERENCIA

Quito, 27 de marzo del 2013

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, someto a consideración de los socios de VASCOVA CONSTRUCTORA CIA. LTDA., el informe de actividades que corresponde al ejercicio económico del años 2012.

En vista de que no se pudo completar el financiamiento del proyecto por parte de la Corporación Financiera Nacional, este tuvo que quedarse en suspenso, hasta buscar nuevo financiamiento en el sistema financiero nacional, lo cual no ha sido tan fácil ni ágil. Luego de varios acercamientos con el sistema financiero estatal, se consiguió un convenio de adhesión con el BIESS, el cual no se lo ha podido concretar, por problemas burocráticos, pese a tener las aprobaciones de los Directorios tanto de la CFN como del BIESS. Por este motivo pretendemos que para el primer semestre del 2.013, podamos lograr conseguir y de esta forma continuar con el Proyecto hasta su feliz término y procurar la venta del mismo.

Con respecto a la adopción de NIIFS, para los estados financieros, regulación dada por la Superintendencia de Compañías, informo que estas fueron aplicadas en el ejercicio económico 2012, siendo el año de transición el 2011. Este procedimiento fue aprobado por la Junta General de accionistas en Asamblea realizada el 28 de Octubre 2012. Nos corresponde aplicar NIIF para PYMES.

Se ha iniciado, con GRUPO CREATIVO, el plan publicitario con el objetivo de cumplir con los requerimientos de mercado respecto a la comercialización de los departamentos.

Agradezco la cooperación y apoyo de los Socios durante este ejercicio económico.

Atentamente,



Marcelo Vásconez
Gerente

VASCOVA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
IMPLEMENTACION PARA ADOPCION DE NIFFS
PERIODO DE TRANSICION 2011
PERIODO DE APLICACIÓN 2012

DE ACUERDO A RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS, Y SIGUIENDO CON LA IMPLEMENTACION DE NIFS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPANIA, PASO A INFORMAR, SOBRE LAS NOTACIONES PRINCIPALES Y DE RELEVAMIENTO:

- LA EMPRESA SE ENCUENTRA EN LA ETAPA DE LA PLANIFICACION Y EJECUCION DEL PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO CAMPO ALEGRE , UBICADO EN LA CALLE DE LAS GOLONDRINAS Y DEL TICTIRIAN LOTE 34B, EL MISMOS QUE EN EL EJERCICIO 2012, SE MANTUVO SEMI PARALIZADOS, DEBIDO A QUE NO SE HA CONSEGUIDO EL FINANCIAMIENTO.
- CONTINUANADO EN UNA SEGUNDA ETAPA, SE RERIALIZARA EL DESARROLLO Y TERMINACION DEL PROYECTO.
- CON ESTOS ANTECEDENTES, PARA LA APLICACION DE LAS NIFFS, Y TOMANDO EN CONSIDERACION LO ESTABLECIDO, EL LA NIC 11, LITERAL 27, (EL CONTRATISTA (DUEÑO DEL PROYECTO) PUEDE HABER INCURRIDO EN COSTOS QUE SE RALACIONEN CON LA ACTIVIDAD FUTURA DEL CONTRATO (PROYECTO), TALES COSTOS SE REGISTRARAN COMO ACTIVOS, SIMEPRE QUE SEA PROBABLE QUE LOS MISMOS SEAN RECUPERABLES EN EL FUTURO. SE LOS CLASIFICARA COMO OBRA EN CURSO, O EN PROCESO. ESTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LOS COSTOS DEL PROYECTO. LO QUE SE ENCUENTRA HECHO.
- NO SE PUEDE DETERMINAR LOS INGRESOS ORDINARIOS DEL PROYECTO, YA QUE ESTOS ESTAN SUJETOS A LA OFERTA Y DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO, COMO TAMBIEN AL FINANCIAMIENTO QUE SE PUEDA CONSEGUIR PARA LA EJECUCION DE ESTE.
- EL RECONOCIMIENTO ABSOLUTO DE LOS INGRESOS SE LOS REALIZARA AL MOMENTO DE LA ESCRITURACION DEL BIEN ADQUIRIDO, POR EL COMPRADOR Y NO ANTES PUES EXISTEN FACTORES QUE PUEDEN DETERMINAR LA NO CONCLUSION DEL NEGOCIO , COMO SON :
 - A.- NO CUMPLIR EN FECHAS EL PROYECTO
 - B.- RECINSION DEL CONTRATO POR PARTE DEL VENDEDOR O COMPRADOR
 - C.- LA NO CONSECUCION DE UN CREDITO EN EL SISTEMA FINANCIERO, POR PARTE DEL COMPRADOR, ETC.
- POR ESTE MOTIVO A LA FECHA NO SE PUEDE DETERMINAR LAS UTILIDADES DE OBRAS EN PROCESO, YA QUE, EN ESTA ETAPA DEL PROYECTO NO TENEMOS NINGUN BIEN TERMINADO PARA LA VENTA, PERO SI LOS COSTOS INCURRIDOS.
- EL PROYECTO CUENTA CON 18 DEPARTAMENTOS Y A LA FECHA SE HA PROCEDIDO A LA FIRMA DE PROMESA DE COMPRA - VENTA, CON CUATRO PROMINENTES COMPRADORES, LOS MISMOS QUE HAN ENTREGADO ANTICIPOS, ESTOS VALORES A FUTURO NO GENERARA NI HABRA RECONOCIMIENTOS DE INTERESES , MANTENIENDO EL VALOR DE METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION, DE ACUERDO A CONDICIONES DE LA PROMESA DE COMPRA - VENTA.
- LAS RETENCIONES TANTO EN IVA COMO EN RENTA, DE LOS PAGOS POR COMPRAS Y SERVICIOS, SE LAS HA REALIZADO E INFORMADO AL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS. (SRI)
- LAS OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PERIODOS LARGOS, NO EXISTE, YA QUE AL MOMENTO Y EN CONCONRDANCIA CON LO DICHO EN EL PARRAFO PRIMERO, EN LA EMPRESA DURANTE EL EJERCICIO ECONOMICO 2012, HUBO PROMEDIO SEIS EMPLEADOS, UNO DE LOS CUALES ES EL GERENTE. POR ESTE MOTIVO, NO SE JUSTIFICA UNA PROVISION DE DESPIDO NI DE JUBILACION, ESO SI MANTENIENDO LO CORRESPONDIENTE A LOS BENEFICIOS SOCIALES DEVENGADOS EN EL PERIODO.
- LOS ACTIVOS FIJOS DE LA EMPRESA, CONSISTE PRINCIPALMENTE EN TRES VEHICULOS, LA CUAL SE LO HA VALORIZADO AL METODO DE VALOR RAZONABLE, SE HA, VERIFICANDO EN EL MERCADO DE ESTOS PRODUCTOS, Y EL VALOR RESIDUAL DEL BIEN ES RAZONABLEMENTE RECUPERABLE AL MOMENTO DE SER NEGOCIADO.

- LOS VALORES RECIBIDOS POR PARTE DE LOS ACCIONISTAS, EL RECONOCIMIENTO FINANCIERO QUE SE DA ES DE INVERSION, LA RENTABILIDAD, SE VERA REFLEJADO AL FINALIZAR EL PROYECTO EN LAS UTILIDADES QUE ARROJE ESTE.
- LOS CREDITOS RECIBIDOS DE TERCERAS PERSONAS, SUMAN USD\$ 149.000 Y DE ACUERDO A LO ESTIPULADO CON LOS ACREEDORES SE RECONOCE UN 7% DE INTERES ANUAL, A PARTIR DEL PRIMERO DE ENERO DEL 2.012, Y NO ANTES YA QUE ESTOS VALORES FUERON ENTREGADOS DE BUENA FE. POR ESTE MOTIVO SE HACE EL RECONOCIMIENTO DE LOS INTERESES POR USD\$ 10.430.00. EN INTERESES DEVENGADOS
- EL CREDITO POR USD\$ 2.000.000 RECIBIDO POR PARTE DE LA CFN, GENERA UN INTERES DEL 8.3267 % ANUAL, QUE PARA EL 2.012 ESTOS FUERON DEVENGADOS Y PAGADOS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE 2.012. ASI MISMO SE INFORMA QUE ESTE CREDITO FUE NOVADO EN EL 2.013 , LA TABLA DE AMORTIZACION Y CONDICIONES DE PAGO , ESTARAN LISTA EL 30 DE MAYO 2.013



MARCELO VASCONEZ
GERENTE



GALO CALVACHE P.
CONTADOR