

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A.** que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **VIVIENDAS VICOLINCI S.A. S.A.** al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).



CPA Aníbal Vinueza
SC - RNAE-2-784

24 de Julio del 2014

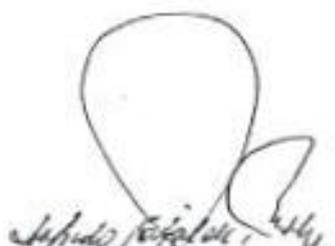
VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4	917,014	900,765
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5 y 16	127,571	792,626
Inventarios, terrenos	6	<u>1,926,591</u>	<u>486,018</u>
Total activos corrientes		<u>2,971,176</u>	<u>2,179,409</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos, depósitos en garantía		<u>2,962</u>	-
Total activos		<u>2,974,138</u>	<u>2,179,409</u>

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	681,059	2,141,527
Pasivos por impuestos corrientes	8.1	65,810	8,323
Total pasivos corrientes		<u>746,869</u>	<u>2,149,850</u>
Pasivos no corrientes			
Obligación por beneficios definidos	11	45,361	-
Total pasivos		<u>792,230</u>	<u>2,149,850</u>
Patrimonio :			
Capital social	12	4,000	4,000
Reserva legal		55	55
Reserva de capital		25,504	25,504
Superávit por revaluación de propiedades		1,542,053	-
Utilidad retenidas		610,296	-
Total patrimonio		<u>2,181,908</u>	<u>29,559</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,974,138</u>	<u>2,179,409</u>



 Ing. Alfredo Elizalde
 Gerente General



 CBA Jorge Condoy Tandazo
 Contador

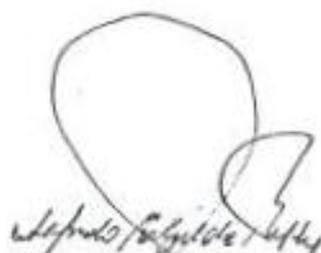
Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

	Notas	2013	2012
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos actividades ordinarias	13	824,057	-
Costo de ventas	14	(592,763)	-
Utilidad bruta		231,294	-
Otras ganancias		169,427	-
Gastos de administración	14	(244,480)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		156,241	-
Gastos por impuesto a la renta:			
Corriente		(54,188)	-
Utilidad neta y resultado integral del año		102,053	-



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CBA Jorge Condoy Tandazo
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revalorización de Terrenos	Utilidades Retenidas		Total
				Reserva de Capital	Resultados	
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4,000	55		25,504		29,559
Saldos al 31 de diciembre del 2012	4,000	55		25,504		29,559
Avalúo de terrenos			1,542,053			1,542,053
Utilidad neta y resultado integral del año					102,053	102,053
Ajuste de años anteriores, cuotas para infraestructura					508,243	508,243
Saldos al 31 de diciembre del 2013	4,000	55	1,542,053	25,504	610,296	2,181,908



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CBA Jorge Condoy Tandazo
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:		
Recibido de clientes	923,411	
Pagado a proveedores y empleados	<u>(523,516)</u>	
Efectivo generado por las operaciones	399,895	
Impuesto a la renta pagado	<u>(8,690)</u>	
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>391,205</u>	
Flujos de efectivo usado en actividades de financiación:		
Devolución de aporte para infraestructura	<u>(374,956)</u>	
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación	<u>(374,956)</u>	
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo	16,248	
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	<u>900,765</u>	
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4 <u>917,014</u>	



Ing. Alfredo Elizalde
Gerente General



CBA Jorge Condoy Tandazo
Contador

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el desarrollo de la infraestructura urbanística en un macro lote ubicado en km. 14.5 de la Avenida León Febres Cordero tramo la Aurora – Pascuales.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 30 de diciembre de 1989 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 18 de mayo de 1990 bajo el Repertorio número 7870.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Av. Francisco de Orellana en el edificio del Colegio de Ingenieros del Guayas, primer piso.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo 2 empleados, respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de VIVIENDAS VICOLINCI S.A. al 31 de diciembre del 2013, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la *Nota 4*.

2.3. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Efectivo y Equivalente de Efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo, que la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 180 días o más debido a que de la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 180 días no son recuperables. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 180 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.4. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5. Inventarios

Los inventarios de terrenos están registrados al avalúa catastral o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

2.6. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes deberán reconocerse como gastos y ser incluidos en los resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.8. Beneficios a Empleados

2.8.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación.

2.8.2 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

2.9. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se valúan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.11. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

2.12. Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (*Ver Nota 2.16.3*), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.12.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

2.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado (continuación)

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.13.4 Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.14. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.14.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.14.4 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.14.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas

2.15.1 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
Enmiendas a las NIIF 10, 11 y 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelación sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	1 de enero del 2013
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011:	
Enmiendas a la NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1 y costos por préstamos	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 16	Propiedades, planta y equipos: clasificación del equipo auxiliar	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32	Presentación - efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumento de patrimonio.	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 34	Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales	1 de enero del 2013

2.15.1 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia (continuación)

La Compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2013, antes mencionadas, no han tenido un efecto material sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.15.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015
Enmiendas a las NIIF 9 y 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	1 de enero del 2015
Enmiendas a las NIIF 10 y 12 y NIC 27	Entidades de inversión	1 de enero del 2014
Enmiendas a la NIC 32	Presentación- compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
Enmiendas a las NIIF 2, 3, 8 y 13, NIC 16, 24 y 38	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012	1 de julio del 2014
Enmiendas a las NIIF 1, 3 y 13, NIC 40	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013	1 de julio del 2014

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.15.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia (continuación)

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la *Nota 2.2*, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3.2. Beneficios a Empleados

El costo de beneficios definidos por planes de jubilación patronal y bonificación por desahucio, así como el valor actual de la obligación se determina mediante evaluaciones actuariales. La evaluación actuarial implica hacer suposiciones acerca de los tipos de descuento, los futuros aumentos salariales, la tasa de mortalidad y los futuros aumentos de pensiones. Todos los supuestos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador. La tasa de mortalidad se basa en las tablas de mortalidad del país, de disponibilidad pública.

4. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Al 31 de diciembre efectivo y equivalente de efectivo consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo	29,000	27,946
Bancos	888,014	872,819
	<u>917,014</u>	<u>900,765</u>

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	65,901	713,021
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	1,625	14,099
Funcionarios y empleados	-	65,506
Cuentas por cobrar a terceros	60,045	-
	<u>61,670</u>	<u>79,605</u>
	<u>127,571</u>	<u>792,626</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan principalmente ventas de terrenos, con plazo de hasta 180 días y no generan interés.

Los anticipos a proveedores representan anticipos para compras de bienes y servicios.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2013, las cuentas por a terceros representan cheques sustraídos por la Srta. Ericka Navas y cobrados por el Sr. Segundo Andrade neto de deterioro por US\$90,067 (Ver Nota 16).

6. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos disponibles para la venta		
Área residencial urbanizada	722,686	343,387
Área de Reserva	1,203,905	142,631
	<u>1,926,591</u>	<u>486,018</u>

Al 31 de diciembre del 2013, los terrenos se encuentran avaluados al registro catastral del Municipio de Daura.

7. Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	117,444	159,509
Anticipo de clientes	388,032	980,302
Accionistas	137,993	48,190
Aportes de Infraestructura	-	883,200
Participación de trabajadores	27,572	-
Funcionarios y empleados	4,669	-
Otras	5,349	70,326
	<u>681,059</u>	<u>2,141,527</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de hasta 60 días y sin interés.

Los anticipos a clientes representan anticipos por venta de productos de ferretería.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a accionistas representan reembolsos de cuotas emergentes y minutas pendientes de pago.

Al 31 de diciembre del 2012 los aportes de infraestructura representan aportes de los accionistas para financiar movimientos de tierra, canalización, pavimento en vías y obras varias de proyecto de acuerdo al informe de auditoría técnica.

8. Impuestos

8.1. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta por pagar	45,497	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	20,313	8,323
	<u>65,810</u>	<u>8,323</u>

Los movimientos de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	54,188	-
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	(8,690)	-
Saldo al final del año	<u>45,498</u>	<u>-</u>

8.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	156,240	-
Gastos no deducibles	90,067	-
Utilidad gravable:	<u>246,307</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>54,188</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado	<u>21,593</u>	<u>8,690</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>54,188</u>	<u>-</u>

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

9. Patrimonio

9.1. Capital Emitido

Al 31 de diciembre del 2013, el capital pagado consiste de 10,000,000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.0004.

9.2. Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

9.3. Utilidades Retenidas

Reserva de Capital (PCGA anteriores) - Proviene del resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de Estados Unidos de Norteamérica realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Ingresos Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de actividades ordinarias son los siguientes:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Venta de terrenos	824,057	-

Las otras ganancias son las siguientes:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuotas	36,709	-
Intereses	22,985	-
Relleno de terrenos	61,733	-
Venta de planta de agua potable y convenio Colky	48,000	-
Total	<u>169,427</u>	-

11. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de ventas, terrenos	592,763	-
Gastos de administración	244,480	-
	<u>837,243</u>	-

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de venta, terrenos	592,763	-
Sueldos y beneficios a los empleados	72,954	-
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	90,067	-
Honorarios y servicios profesionales	23,977	-
Comisión	20,750	-
Impuestos y contribuciones	17,859	-
Arriendos de oficina	7,862	-
Publicaciones	3,650	-
Suministros de oficina	1,709	-
Servicios básicos	911	-
Otros	4,741	-
	<u>837,243</u>	-

VIVIENDAS VICOLINCI S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Utilidad por Acción

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción fueron los siguientes:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad del año	102,053	-
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	10'000,000	-
Utilidad básica y diluida por acción	0,010	-

La Compañía no ha emitido deuda convertible en acciones u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

13. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene en proceso los siguientes juicios:

- Juicio penal planteado por la Compañía contra el Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos por robo sistemático de cheques y falsificación de firmas en cheques por US\$140,000, este proceso se encuentra en etapa de instrucción fiscal.
- Juicio penal planteado por la Compañía contra el Sr. Segundo Salvador Andrade Andrade y Ericka Jacqueline Navas Ramos por falsificación de documentos por US\$1,732, en audiencia de formulación de cargos, los implicados se encuentran prófugos.

El asesor legal considera prematuro determinar valor factible de recuperación, pero recomienda que podría establecerse como provisión el 60% del perjuicio causado.

14. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de junio del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

15. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 están pendientes de aprobar por la Junta General de Accionistas.