



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

Auditor Independiente.

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31  
DE DICIEMBRE DEL 2013**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

VANGUARDIA DE MERCADOS LATINOS COMPAÑÍA ANÓNIMA, VAMERCA fue constituida en Quito, Ecuador el 1 de septiembre de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de octubre del mismo año. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

A la fecha de este reporte, la Compañía ha concentrado sus actividades en la realización del Proyecto Índigo Gardens y no tiene planificado la ejecución de nuevos proyectos.

En noviembre del 2011, mediante Resolución No. SC.ICIDAI.Q.11.239.153 la Superintendencia de Compañías resolvió intervenir a la Compañía y designó interventora. A la fecha de este informe, la señora interventora se encuentra ejerciendo las funciones designadas por la Superintendencia de Compañías.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y BASES DE PRESENTACIÓN**

Los procedimientos y políticas contables que se ejecutan en la empresa, se basan a lo dispuesto por la normatividad de la Superintendencia de Compañías y a lo establecido por la Federación Nacional de Contadores.

**3. REGISTROS CONTABLES**

Los registros contables de la compañía se realizan en dólares, moneda de curso legal en el país. Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Organismo encargado del control y vigilancia de las compañías constituidas en el país. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Aplicando dichas políticas y normas, la compañía ha preparado los siguientes estados financieros: Balance General y Estado de Resultados, Flujo del Efectivo y Cambios en el Patrimonio



## DR. HOMERO ZURITA ZURITA

Auditor Independiente.

### a. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, CRÉDITOS Y DEUDAS

En moneda nacional: a su valor nominal.

### b. INVERSIONES

La inversión en acciones en las empresas EPICURIAN y AMAEBI, fueron reclasificadas tomando de acuerdo a la naturaleza como se demuestra en el siguiente cuadro.

Detalle	Inicial	Debito	Crédito	Saldo
<b>1.1.2.08 - INST. FINAN. MANTENIDOS PARA LA VENTA</b>				
1.1.2.08.01 - Inversión en Acciones Amaebi	0.00	500.00	0.00	500.00
1.1.2.08.02 - Inversión en Acciones Epicurean	0.00	500.00	0.00	500.00

### c. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a las cuentas pendientes de cobro luego de celebrada la escritura de compra – venta.

### d. CREDITO TRIBUTARIO

Corresponde a la plusvalía cancelada por la transferencia de bienes inmuebles, tomado como crédito tributario según el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno u el Art. 556 del COTAD.

En esta cuenta se han ido acumulado todos los costos relacionados a la construcción de este proyecto el cual se ha tenido ajustando desde el año 2010 en función de la venta de cada departamento como se puede observar en el siguiente cuadro:

CONCILIACION INVENTARIO					
AÑO 2010	2010		2011	2012	2013
INVENTARIO INICIAL	-		2,426,646.68	2,355,064.67	1,817,871.75
COMPRAS	3,059,557.78		388,372.96	134,700.31	
COSTO	632,911.10		459,954.97	579,506.65	1,213,898.67
AJUSTE DEL COSTO				92,386.58	
INVENTARIO		2426646.68			



**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

Auditor Independiente.

---

FINAL	2,426,646.68	2,355,064.67	1,817,871.75	603,973.08
-------	--------------	--------------	--------------	------------

**e. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al cierre del ejercicio económico 2013 la empresa no mantiene activos de uso.

**f. PASIVOS CORRIENTES**

Son todas las cuentas por pagar y anticipo clientes que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico.

**g. PASIVOS LARGO PLAZO**

En este grupo se encuentra la cuenta por pagar al Sr. Eduardo Pérez de acuerdo al convenio de mutuo, la misma que a la fecha del cierre del presente ejercicio económico tienen un saldo de \$644,940.61

**h. RECONOCIMIENTO DEL INGRESO Y COSTOS**

Los ingresos por servicios y costos relacionados de arriendos y cuotas de administración del condominio son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son prestados. En el caso de venta de inmuebles se lo realiza en base al año de venta o entrega de los mismos. Los costos se registran al costo histórico se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**i. RECONOCIMIENTO DE GASTOS**

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.



**NOTAS CONTABLES**

**4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 32,594.06**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<b>BANCOS</b>		<b>32,594.06</b>
Guayaquil	32,367.97	
Pichincha	226.09	
<b>TOTAL</b>		<b><u>32,594.06</u></b>

**5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS 1,000.00**

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

Inversion en Acciones Amaebi	500.00	
Inversion en Acciones Epicurean	500.00	
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,000.00</u></b>

**6 CRÉDITO TRIBUTARIO 57,921.74**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

IVA Credito Tributario	50,501.66	
Impuesto Rent- Renten. fuente (clientes)	7,420.08	
<b>TOTAL</b>		<b><u>57,921.74</u></b>

**7 OTRAS CUENTAS POR COBRAR 12,212.43**

Esta cuenta incluye la información que a continuación detallo:

Otras cuentas por cobrar	12,212.43	
<b>TOTAL</b>		<b><u>12,212.43</u></b>

**8 CONSTRUCCIÓN EN PROCESO 603,973.48**

En esta cuenta se registran los valores mantenidos por la compañía de las construcciones que se encuentran en proceso y que a futuro serán destinadas para la venta.



**PASIVO CORRIENTES**

**9 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR 86,025.35**

Las cuentas y documentos por pagar de la compañía corriente se muestran como:

<b>PROVEEDORES LOCALES</b>		<b>81,878.85</b>
Proveedores Nacionales	10,864.69	
Cuentas por pagar AVSE	71.65	
Anticipo Clientes compra de Casas AUX	70,942.51	
<b>PERSONAS RELACIONADAS</b>		<b>4,146.50</b>
Perez Ivette	650.00	
Perez Miguel	3,496.50	
<b>TOTAL</b>		<b><u>86,025.35</u></b>

**10 OBLIGACIONES 96,059.55**

Las obligaciones que mantiene la compañía se encuentran clasificadas según como se muestra:

Impuestos por Pagar	91.96	
Impuesto a la renta por pagar	95,967.59	
<b>TOTAL</b>		<b><u>96,059.55</u></b>

**PASIVOS A LARGO PLAZO**

**11 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS 644,940.61**

Un resumen de estos movimientos económicos, es como sigue:

Edward Pérez	644,940.61	
<b>TOTAL</b>	<b><u>644,940.61</u></b>	



## DR. HOMERO ZURITA ZURITA

Auditor Independiente.

---

### PATRIMONIO

#### **12 CAPITAL SUSCRITO** **4,000.00**

El capital suscrito es el monto representativo de los aportes a la compañía por parte de los socios cuyos aportes se desglosan a continuación:

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A	1,640.00
SANCOR S.A	1,000.00
UNION COMERCIAL INDUSTRIAL C.A UCICA	1,360.00
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,000.00</u></b>

#### **13 RESERVA LEGAL** **300.00**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Reserva Legal	300.00
<b>TOTAL</b>	<b><u>300.00</u></b>

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### **14 RESULTADOS NIIF POR PRIMERA VEZ** **16,360.38**

Un resumen de esta cuenta, a continuación detallo:

Efectos de adopción NIIF	16,360.38
	<b><u>16,360.38</u></b>

En cumplimiento a los dispuesto en la resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 1 de marzo del 2011 en la cual estipula en el artículo cuarto dice: "Los ajustes de la adopción por primera vez de la NIIF se registraran en el patrimonio en la subcuenta "Resultados acumulados por adopción de primera vez de las NIIF", separado de los demás resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas." Además menciona

**DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

Auditor Independiente.

que se puede utilizar la cuenta "Revaluación de Propiedad, planta y equipo"

**15 RESULTADOS ACUMULADAS** (568,779.05)

Esta cuenta se conforma de la siguiente forma:

Resultados ejercicios anteriores	(568,779.05)
<b>TOTAL</b>	<b>(568,779.05)</b>

**16 RESULTADOS DEL EJERCICIO** 428,794.87

En el ejercicio 2013 la diferencia entre ingresos y gastos, menos el impuesto a la renta nos generó utilidad del ejercicio de 428,794.87

**17 INGRESOS** 1,972,034.30

Los ingresos de la entidad se generaron por la realización proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. Obteniendo en el ejercicio de 1,972,034.30.

**18 COSTO DE VENTAS** 1,213,898.67

Para el periodo 2013 se obtuvo un costo de ventas de 1,213,898.67

**19 GASTOS** 233,373.17

En los gastos operacionales se han registrado todos los desembolsos de operación del ejercicio 2013. Obteniendo u saldo de 233,373.17

**20 UTILIDAD DEL EJERCICIO** 428,794.87

Un resumen de esta cuenta, fue como siguiente:



## **DR. HOMERO ZURITA ZURITA**

Auditor Independiente.

---

Ingresos	(1,972,034.30)
Gastos	<u>1,447,271.84</u>
<b>Utilidad</b>	<b>(524,762.46)</b>
Impuesto a la rRenta	<u>95,967.59</u>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b><u>(428,794.87)</u></b>

### **21 EVENTOS POSTERIORES**

Entre diciembre 31 del 2013 fecha de cierre de los estados financieros, y el 29 de julio del 2014 fecha de culminación de la auditoría no existieron eventos que incidan en los resultados o afecten la situación financiera de la Compañía.

---