

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CONTENIDO

- Dictamen de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estados de Resultados Integrales
- Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios
- Estados de flujo de Efectivo
- Notas aclaratorias a los estados financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
S.C.	- Superintendencia de Compañías
SRI	- Servicios de Rentas Internas
Compañía	- Conbaquerizo Cía. Ltda.
R.O.	- Registro Oficial

PCF Trust

Audidores & Consultores Cía. Ltda.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONBAQUERIZO CIA. LTDA.** (una compañía constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas adjuntas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no presentan manifestaciones erróneas o inexactas de importancia significativa. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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 una opinión de auditoría.

PCF Trust

Audidores & Consultores Cía. Ltda.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2012 y de 2011; así como los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis

Sin calificar la opinión, ponemos a consideración lo siguiente:

5. Mediante Orden de Determinación No. RLS-ASODETC11-00036 de fecha 8 de septiembre del 2011, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso el inicio del proceso de determinación de las obligaciones tributarias correspondientes a Renta Sociedades del periodo fiscal 2008. Posteriormente luego de múltiples requerimientos y entrega de información, la administración tributaria emitió Acta de Determinación No. 0920120100168 en la que determino saldo de Impuesto a la Renta a pagar del periodo 2008 por valor de US\$ 89.527,82. Posteriormente mediante reclamo administrativo de la compañía y de la justificación de ciertos rubros, el valor de la determinación quedo en US\$ 66.648,96. A la fecha de este informe, la compañía mantiene recurso de amparo e impugnación ante los magistrados el Tribunal Distrital a fin de dejar sin efecto el acta de determinación del periodo 2008 en base a los fundamentos de hecho y derecho expuestos.
6. La Autoridad Tributaria mediante Orden de Determinación No. RLS-ASODETC13-00002 de febrero 4 del 2013, dispuso el inicio del proceso de determinación de la obligación tributaria correspondiente al Impuesto a la Renta del periodo fiscal 2009, el mismo que a la fecha de este informe se encuentra en etapa de requerimiento y envío de información.
7. De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2012, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2013, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI; pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar por las diversas declaraciones tributarias del año 2012. El Informe correspondiente al periodo 2011 está pendiente su presentación al organismo de control.

PCF Trust Audidores & Consultores C. Ltda.
PCF Trust Audidores & Consultores Cía. Ltda.
RNAE - No. 2-789


CPA. Pedro Cruz Figueroa
Socio
Registro CPA. No. 32.802

Guayaquil, abril 05 del 2013

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

ACTIVOS	NOTAS	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	449.199	1.317.161
Cuentas por cobrar	3	3.535.838	3.086.733
Inventarios	4	1.920.013	1.681.455
Otros activos corrientes		<u>6.518</u>	<u>4.331</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.911.568	6.089.680
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipos	5	525.839	352.796
Derecho Fiduciario	6	6.167.923	6.671.864
Propiedades de Inversión	7	397.391	344.884
Otros activos		<u>265.668</u>	<u>31.260</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		7.356.821	7.400.804
TOTAL ACTIVOS		<u>13.268.389</u>	<u>13.490.484</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	8	915.574	428.133
Cuentas y documentos por pagar	9	<u>3.655.726</u>	<u>3.832.221</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		4.571.300	4.260.354
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones a largo plazo	10	2.255.896	2.537.377
Pasivo Diferido	11	<u>5.429.189</u>	<u>5.847.455</u>
TOTAL PASIVOS		<u>12.256.385</u>	<u>12.645.186</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	12	50.000	50.000
Aporte de socios futuro aumento de capital		150.000	0
Reservas		546.072	546.072
Resultados acumulados		241.658	188.734
Utilidad del ejercicio		<u>24.274</u>	<u>60.492</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>1.012.004</u>	<u>845.298</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>13.268.389</u>	<u>13.490.484</u>


Eco. Jorge Murillo Zambrano
Gerente General


CPA. Wendy Lainez Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Ingresos por venta	13	10.157.300	13.324.383
Otros ingresos		<u>4.804</u>	<u>27.611</u>
Total ingresos		<u>10.162.104</u>	<u>13.351.994</u>
<u>Costos y Gastos :</u>			
Costo de construcciones	14	8.679.375	11.811.945
Costo de personal	15	684.444	449.023
Gastos generales	16	332.615	600.508
Depreciaciones y provisiones	17	92.357	73.001
Gastos financieros	18	182.349	240.830
Otros gastos		<u>12.475</u>	<u>.</u>
Total		<u>9.983.615</u>	<u>13.175.307</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		178.489	176.687
Participación a empleados	19	(26.773)	(26.503)
Impuesto a la renta, neto	19	(127.442)	(86.508)
Reserva legal		<u>.</u>	<u>(3.184)</u>
UTILIDAD NETA		<u>24.274</u>	<u>60.492</u>


Eco. Jorge Murillo Zambrano
Gerente General


CPA. Wendy Lainez Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	Reservas.....				Resultados acumulados adopción por 1ra vez NIIF	Resultados acumulados	Total
	Capital social	Aporte futura capitalización	Legal	Facultativa	De Capital (US dólares)...	Por Valuación	
Saldos a diciembre 31, 2010	50.000	0	35.306	41	3.530	533.446	788.370
Capitalización							
Ajustes							
Reclasificación			(25.864)	(41)	(3.530)		9.107
Provisión para jubilación patronal y desahucio							29.435
Activo por impuesto diferido							15.257
Pasivo por impuesto diferido							(40.938)
Utilidad neta							26.706
Apropiación reserva legal							(16.880)
Saldos a diciembre 31, 2011	50.000	0	12.626	0	0	533.446	63.676
Aporte futura capitalización		150.000					(3.184)
Reclasificación							280.338
Ajuste impuesto a la renta							150.000
Utilidad neta							(57.003)
Saldos a diciembre 31, 2012	50.000	150.000	12.626	0	0	533.446	354.047
							(88.115)
							1.012.004


Eco. Jorge Murillo Zambrano
Gerente General


Wendy Lainez S.
CPA. Wendy Lainez Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Efectivo recibido de clientes y otros		9.031.765	11.998.227
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(9.956.305)	(8.259.807)
Efectivo pagado por intereses y otros gastos financieros	18	(182.349)	(240.830)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		(1.106.889)	3.497.590
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Adiciones de activos fijos, neto	5	(239.815)	(99.580)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		(239.815)	(99.580)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Préstamos recibidos de entidades financieras		1.804.287	365.200
Prestamos pagados a entidades financieras		(1.272.751)	(1.464.370)
Pago prestamos accionistas, neto		(52.794)	
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		478.742	(1.099.170)
Aumento neto de efectivo		(867.962)	2.298.840
Efectivo al inicio del año		1.317.161	(981.679)
Efectivo al final del año	2	449.199	1.317.161


Eco. Jorge Murillo Zambrano
Gerente General


CPA. Wendy Lainez Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

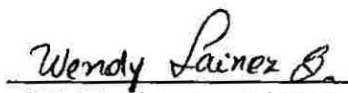
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
UTILIDAD NETA		24.274	60.492
<u>Partidas que no generan desembolsos:</u>			
Provisión y depreciación		83.656	73.001
Castigo cuentas por cobrar		8.701	0
Provisión Jubilación patronal y desahucio		27.968	16.676
Provisión beneficios sociales, no realizado		10.445	7.296
Baja de activos fijos		0	336
Impuesto a la renta		0	76.592
Participación trabajadores	19	26.773	26.503
Reserva legal		<u>0</u>	<u>3.184</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo		181.817	264.080
Aumento en cuentas y documentos por cobrar	(	712.073)	(1.353.766)
Aumento en inventarios	(	238.221)	(1.368.638)
Aumento / disminución en otros activos corrientes	(	2.187)	81.573
Disminución en Derecho Fiduciario		445.121	2.314.143
Disminución /aumento en otros activos largo plazo		1.383	(19.557)
Aumento/disminución en cuentas y documentos por pagar	(	213.713)	2.115.466
Disminución en obligaciones a largo plazo	(	150.750)	28.501
Aumento/disminución en pasivo diferido (anticipo de clientes)	(	418.266)	1.435.788
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(1.106.889)</u>	<u>3.497.590</u>


Eco. Jorge Murillo Zambrano
Gerente General


CPA. Wendy Lainez Salguero
Contador General

Ver notas a los estados financieros

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

- a) **Operaciones.**- La Compañía fue constituida mediante escritura pública en el Cantón Guayaquil el 6 de julio de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 7 de octubre de 1976 en Guayaquil – Ecuador; su actividad principal es la construcción, urbanización venta de inmuebles (casas, propiedades, terrenos). El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años a partir de la inscripción en el Registro Mercantil.
- b) **Bases de presentación.**- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), los cuales han sido aprobados por la Gerencia, quien manifiesta que los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones. La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América, actual moneda de curso legal en el país.

Las notas a los estados financieros contienen información adicional a la presentada en el Estado de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y en el Estado de Flujo de efectivo. En ellas se suministran descripciones narrativas o desagregaciones de tales estados en forma clara, relevante, fiable y comparable.

Los presentes estados financieros han sido preparados considerando el principio de empresa en marcha y en ese ámbito, la Administración ha estimado que a la fecha no existen indicios internos ni externos, que pudiesen afectar la continuidad de las operaciones de la compañía.

- c) **Flujo de efectivo.**- Los flujos de efectivos incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio clasificadas por las actividades operativas de inversión y de financiamiento.

Las políticas contables más importantes se resumen a continuación:

- d) **Efectivo y equivalentes de efectivo.**- Incluye los fondos en efectivo y los saldos mantenidos en instituciones bancarias y de libre disponibilidad, netos de sobregiros bancarios.

- e) **Cuentas y documentos por cobrar:**

Clientes.- Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses. Las cuentas por cobrar son recuperables en el corto plazo (menos de 90 días), en base a este hecho, se presume que el valor nominal de las cuentas por cobrar no difiere significativamente de su valor razonable. El valor nominal de la cuenta por cobrar será reducido por el importe de la provisión por cobranza dudosa. En caso de existir cuentas por cobrar a clientes a largo plazo se definen intereses explícitos, los cuales serán reconocidos aplicando el principio del devengado.

Relacionadas.- Las cuentas por cobrar a relacionadas se registran al costo y corresponden principalmente a saldos por ventas de inmuebles, maquinarias y préstamo para capital de trabajo. Si bien, estas cuentas serán recuperadas en el mediano y largo plazo, la Administración no ha definido un plazo de vencimiento ni una tasa de interés por devengar.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Cuentas por cobrar no comerciales.- Se presentan a su valor razonable (recuperable) menos los cobros realizados, menos una provisión para cubrir el deterioro de las mismas, basado en las probabilidades de recuperación de dichas cuentas por cobrar, el cual se carga a los resultados del año.

Deterioro.- La recuperabilidad de las cuentas por cobrar es estimada en base a un análisis de: a) la situación financiera del cliente o deudor, b) infracciones o incumplimientos de cláusulas contractuales, c) ventajas otorgadas por asuntos financieros, d) probabilidad que el cliente o deudor este en quiebra, e) retrasos en pagos pactados, f) condiciones económicas correlacionadas con la situación financiera del cliente o deudor y, g) cambios adversos en el entorno tecnológico, de mercado, económico, legal que afecten la situación financiera del cliente o deudor, entre otras que apliquen según cada caso. En base al conocimiento del negocio, la Administración considera que las cuentas por cobrar a clientes son recuperables hasta 180 días, a partir de dicho vencimiento, la probabilidad de cobro disminuye significativamente.

f) Inventarios.- Muestra el valor de los desembolsos realizados en el desarrollo de las diferentes obras. Los costos de construcción se activan hasta el momento en que se cumplen con las condiciones de reconocimiento de venta detalladas en el literal (t) que habla sobre el reconocimiento de ingresos.

g) Propiedades, planta y equipos.- El rubro se muestra al costo histórico, o valor ajustado según el estudio de valuación realizado por un profesional independiente, según corresponda, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro, si las hubiere; el monto neto de las propiedades, planta y equipos no excede su valor de utilización económica.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos por mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan.

La depreciación de las propiedades, planta y equipos se registran con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos depreciables durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

Las tasas de depreciación anual de los activos depreciables son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	2%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- h) **Derecho Fiduciario.**- Corresponde a los derechos que tiene la compañía sobre el contrato de fideicomiso de administración y garantía sobre el proyecto inmobiliario Loma Vista. Dicho fideicomiso tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones.
- i) **Deterioro del valor de los activos de larga duración.**- La compañía revisa y evalúa la desvalorización de sus activos de larga duración cuando existen eventos o cambios económicos que indican que el valor de un activo no va a poder ser recuperado. Una pérdida por desvalorización es el importe por el cual el valor en libros de los activos de larga duración excede el precio de venta neto o el valor de uso, el que sea mayor. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. Una pérdida por desvalorización reconocida en años anteriores se extorna si se produce un cambio en los estimados que se utilizaron en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida.
- j) **Obligaciones financieras.**- Las obligaciones financieras se registran por su costo amortizado, este tipo de operaciones devengan intereses pactados de manera explícita, los cuales se registran al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva. Los intereses son reconocidos en los resultados en base a su devengamiento.
- k) **Pasivos acumulados, impuestos y otras cuentas por pagar.**- Son cuentas por pagar que no devengan intereses y se registran a su valor nominal cuando los desembolsos esperados para honrar dichas deudas no exceden los 90 días, ya que se considera que la probabilidad de que el valor razonable y el valor nominal del pasivo sean significativamente distintos, es baja o nula.
- l) **Cuentas por pagar a relacionadas.**- Los préstamos con relacionadas se registran al valor nominal, este tipo de operaciones no devengan intereses ni tienen un vencimiento definido. La Administración no ha definido un plazo de vencimiento ni una tasa de interés por devengar.
- m) **Provisiones.**- Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son realizadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el estado de resultados integrales.
- n) **Provisión para jubilación patronal.**- El costo del beneficio jubilatorio definido por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio con base en el método de unidad de crédito proyectado de la reserva matemática total. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando una tasa de interés aplicable.
- o) **Provisión para bonificación por desahucio.**- El costo de este beneficio definido por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la compañía, se determina anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los resultados del ejercicio. El método "Unidad de crédito proyectada" es aplicada al realizar los cálculos actuariales.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- p) **Participación de los trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo al Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulte antes de impuesto. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.
- q) **Impuesto a la renta.**- Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida neta del periodo, contiene tanto el impuesto corriente como el diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto a la renta corriente, es la cantidad a pagar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia del periodo fiscal.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto para el periodo 2012 del 23% (24% en el 2011) de las utilidades gravables, impuesto que se reducirá cada año un 1% hasta llegar al 22% como tasa final en el 2013. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos. La compañía efectuó la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012, por el total del anticipo de impuesto a la renta determinado, debido a que el impuesto a la renta causado resulto menor al anticipo calculado. Para el calculado del anticipo fueron consideradas las disposiciones estipulados en la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento de aplicación, así como las consideraciones indicadas en la circular No. NAC-DGECCGC10-00015 de fecha julio 26 de 2010 emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Impuesto diferido.- Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias que se esperen que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y, cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuesto diferido se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- r) **Reserva legal.**- De acuerdo con la Ley de Compañías, para las compañías limitadas, se requiere apropiar el 5% de la utilidad neta anual hasta que alcance por lo menos el 20% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- s) **Resultados Acumulados Provenientes De La Adopción Por Primera Vez de Las NIIF.**- Registra los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, de acuerdo con resolución No.- SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; podrá ser utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

El saldo deudor, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

t) **Reconocimiento de ingresos y costos.**- Se efectúan de acuerdo con los siguientes métodos:

- Para las obras contratadas con precio fijo, los ingresos se registran con base en las planillas presentadas, que incluyen reajustes de precios elaborados de acuerdo a los trabajos ejecutados conforme a las especificaciones de los contratos firmados. Los costos son registrados a medida que se incurren.
- Para la venta de departamentos y casas con su respectivo terreno; los beneficios y riesgos inherentes al derecho de propiedad son transferidos una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado.

La compañía utiliza para la transferencia de sus departamentos y casas con su respectivo terreno, un sistema de reconocimiento de ingresos y costos que es sustancialmente similar al método denominado "base acumulado", el cual, para su implantación, considera básicamente las siguientes condiciones: a) que el banco, quien financia al comprador para la compra, haya transferido los recursos financieros a Conbaquerizo Cía. Ltda., y b) se haya suscrito la escritura de venta de los bienes inmuebles. Bajo este mecanismo, los ingresos por ventas y los costos de los bienes vendidos son registrados en resultados al momento en que se cumplen las condiciones antes mencionadas.

- Para el caso de los contratos de administración se factura el honorario por la dirección técnica en función del porcentaje acordado. Los costos de la obra los asume el contratista.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES** (continuación)

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2008	8.83%
2009	4.31%
2010	3.33%
2011	5.41%
2012	4.16%

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la composición del efectivo y equivalentes se presenta como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Caja	2.704	1.721
Bancos (1)	<u>446.495</u>	<u>1.315.440</u>
Efectivo neto y equivalentes	<u>449.199</u>	<u>1.317.161</u>

(1) **Bancos.-** Constituyen recursos en cuentas corrientes, principalmente en los siguientes Bancos: Bolivariano US\$ 294.084 (US\$ 960.017 en el 2011), Machala US\$ 2.814 (US\$ 172.119 en el 2011), Austro US\$ 66.535 (US\$ 73.972 en el 2011), Pichincha US\$ 5.000 (US\$ 103.778 en el 2011), y Guayaquil S.A. US\$ 5.380 (US\$ 2.996 en el 2011). Los fondos depositados en los bancos no tienen restricciones y pignoraciones.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Clientes	1.335.650	1.803.245
Compañías y partes relacionadas (nota 25)	961.306	660.750
<i>Cuentas por cobrar no comerciales:</i>		
Anticipos a proveedores	815.036	306.390
Impuestos	354.147	327.187
Empleados	<u>15.684</u>	<u>8.539</u>
Pasan	<u>3.481.823</u>	<u>3.106.111</u>

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Vienen.....	3.481.823	3.106.111
Otras	<u>95.262</u>	<u>10.961</u>
Subtotal	3.577.085	3.117.072
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(41.247)</u>	<u>(30.339)</u>
Total	<u>3.535.838</u>	<u>3.086.733</u>

Cientes: constituye principalmente facturas por cobrar por los avances de obras realizados, no generan interés y tienen un vencimiento a corto plazo, los principales durante el 2012 y 2011 son: Fideicomiso Ecocity US\$ 692.586 (US\$ 453.758 en el 2011), Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo YRIS US\$ 132.550 en el 2012, Operadora y Procesadora de Productos Marinos Omarsa S.A. US\$ 95.643 en el 2012, Vermiglio S.A. US\$ 76.497 (US\$ 33.012 en el 2011), SONINO S.A. US\$ 27.776 (US\$ 82.331 en el 2011), SOLCA US\$ 19.457 (US\$ 21.230 en el 2011), Brilesa S.A. US\$ 27.522 en el 2011, Productora Cartonera S.A. (US\$ 970.514 en el 2011), , y compañías relacionadas IPC Cía. Ltda. US\$ 94.155 (US\$ 102.445 en el 2011) y Probaquerizo S.A. US\$ 127.481 (US\$ 87.390 en el 2011).

Las cuentas por cobrar de acuerdo a las fechas de vencimiento se presentan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Corriente		
De 1 a 30 días	0	9.909
De 31 a 60 días	1.033.743	347.834
De 61 a 90 días	119	21.230
mayores a 90 días	<u>301.788</u>	<u>1.424.272</u>
Total	<u>1.335.650</u>	<u>1.803.245</u>

Compañías y partes relacionadas.- representa principalmente en el 2012 y 2011, saldo por cobrar a Probaquerizo S.A. por US\$ 645.593 (US\$ 219.488 en el 2011), quien actúa como administradora de la cartera en el fideicomiso Loma Vista.

Impuestos: En el 2012 y 2011 representan Crédito Tributario por IVA US\$ 146.626 y US\$ 149.787 respectivamente, y Crédito Tributario por Impuesto a la Renta por US\$ 207.521 y US\$ 177.400 respectivamente, desglosados en retenciones en la fuente a favor y anticipos de impuesto a la renta corriente y de años anteriores.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR** (continuación)

A continuación se presenta el movimiento de la provisión para cuentas de cobranza dudosa y los saldos y composición durante el año 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	30.339	26.423
Incremento del ejercicio, provisión	10.908	16.191
Aplicación de provisiones, castigos (1)		(12.275)
Saldo final	<u>41.247</u>	<u>30.339</u>

En opinión de la Gerencia de la compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2012 y 2011, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas en esas fechas.

- (1) **Castigos**, En el 2011 representa el castigo del saldo de la cuenta con la compañía Agropecuaria Velbama S.A., por valor de US\$ 7.403,78 con Promotora Inmobiliaria Urbanis por US\$ 1.871,52 y de Dosmilcorp por US\$ 2.999,68 por su dudosa recuperación.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Obras en proceso:		
Villas	839.528	602.851
Urbanizaciones	360.921	172.078
Construcción Industrial Comercial	22.322	683.560
Edificios	454.825	210.843
Materiales de construcción	<u>242.417</u>	<u>12.123</u>
Total	<u>1.920.013</u>	<u>1.681.455</u>

Villas y urbanizaciones: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponden principalmente, a proyectos urbanísticos (villas) llevados a cabo por los promotores Urbanis S.A. y Probaquerizo S.A. los principales proyectos son: Sambocity (US\$ 311.379 y US\$ 254.714 respectivamente), Ecocity (US\$ 245.344 y US\$ 344.283 respectivamente), Arboletta (US\$244.257 y US\$ 43.533 respectivamente), y San Felipe (US\$ 249.976 y US\$ 66.060 respectivamente).

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. INVENTARIOS (continuación)**

Construcción industrial comercial: Al 31 de diciembre del 2011, corresponden principalmente construcción de infraestructura industrial con las compañías Procarsa S.A., y Pronaca S.A. por valor de US\$ 275.687 y US\$ 303.634 respectivamente (ver nota 22)

Edificios: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponde principalmente a construcción del "IPC de facilidades técnicas y administrativas de la gerencia de gas natural en la base logística Puerto Bolívar- El Oro de PETROECUADOR por valor de US\$ 420.026 y US\$ 177.274 (ver nota 22).

Materiales de Construcción: Al 31 de diciembre del 2012 corresponde principalmente a inventario de productos y materiales de construcción en las diferentes obras que se están realizando.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento durante el 2012:

	<u>Saldos a</u> <u>31/12/11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Reclasificac.</u> <u>y/o ajustes</u>	<u>Saldos a</u> <u>31/12/12</u>
... (US dólares) ...					
Terrenos	36.575				36.575
<u>Activos Depreciables:</u>					
Edificios e instalaciones	122.445				122.445
Muebles y enseres	82.324	3.800			86.124
Equipos de computación	130.671	35.899		(337)	166.233
Maquinarias y equipos	86.614	115.733			202.347
Vehículos	<u>94.240</u>	<u>84.420</u>	<u>(728)</u>	<u> </u>	<u>177.932</u>
<u>Subtotal</u>	<u>552.869</u>	<u>239.852</u>	<u>(728)</u>	<u>(337)</u>	<u>791.656</u>
Depreciación acumulada	<u>(200.073)</u>	<u>(66.435)</u>	<u>691</u>	<u> </u>	<u>(265.817)</u>
ACTIVO FIJO, NETO	<u>352.796</u>	<u>173.417</u>	<u>(37)</u>	<u>(337)</u>	<u>525.839</u>

La compañía en el 2010, revaluó sus bienes inmuebles, oficinas "Dicentro" y oficinas del "Edificio Sucre" por un valor de US\$ 475.582 y US\$ 29.749, respectivamente registrando su incremento neto en la cuenta Superávit por Valuación por valor de US\$ 533.446.

Los inmuebles están otorgados en garantía (hipoteca abierta) de obligaciones con Banco Bolivariano S.A. por US\$ 601.365 (nota 8).

Adicionalmente existe contrato de prenda industrial abierta por una retroexcavadora que respalda la operación con Banco del Austro (nota 8).

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

6. DERECHO FIDUCIARIO

Derecho Fiduciario Loma Vista: Fideicomiso Mercantil de Garantía y Administración constituido en la ciudad de Guayaquil en diciembre del año 2005, inicio sus operaciones el 12 de junio del 2006 constituyéndose en un patrimonio independiente de la Administradora de Fideicomiso Morgan y Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. (Fiduciaria del Ecuador).

En el Fideicomiso participan como constituyente A y/o beneficiario Conbaquerizo; como constituyente B la compañía Industrial para el desarrollo Coimpadesa S.A. (dueña del terreno), como beneficiario acreedor Banco Promerica S.A. y como administradora del Fideicomiso la Administradora Morgan y Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. (Fiduciaria del Ecuador).

A la fecha de este informe, el proyecto Fideicomiso loma Vista, está en un avance del 75%.

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Terrenos	93.462	78.985
Edificios	<u>315.669</u>	<u>271.326</u>
Subtotal	409.131	350.311
Depreciación Acumulada	<u>(11.740)</u>	<u>(5.427)</u>
Total	<u>397.391</u>	<u>344.884</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a oficinas ubicadas en el edificio Sucre y Centro Comercial Dicientro y departamento UNO-B en Condominio Dos de Parque Magno conjuntamente con sus respectivos terrenos.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Banco Bolivariano Panamá	550.002	250.002
Banco Bolivariano S.A.	<u>4.433</u>	<u>7.600</u>
Pasan	554.435	257.602

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****8. OBLIGACIONES FINANCIERAS** (continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Vienen ...	554.435	257.602
Banco del Austro S.A.	340.654	168.564
Banco de Machala S.A.	13.252	0
Intereses bancarios	<u>7.233</u>	<u>1.967</u>
Total	<u>915.574</u>	<u>428.133</u>

- Banco Bolivariano Panamá, En el 2012 representan cuatro (4) operaciones de créditos con vencimiento entre enero y septiembre del 2013 a una tasa de interés anual del 8%. En el 2011 representan 2 préstamos sobre firmas con vencimiento en agosto y octubre del 2012 a una tasa de interés anual del 8%.
- Banco Bolivariano, En el 2012 y 2011 corresponde a un préstamo hipotecario con vencimiento en diciembre del 2013 a una tasa de interés anual de 11.08% garantizados con inmuebles de Conbaquerizo. (Véase Nota 5).
- Banco del Austro, En el 2012 corresponde a tres operaciones de crédito con vencimiento entre junio y octubre del 2013 y diciembre del 2015, a una tasa de interés del 12% anual. En el 2011, corresponde un préstamo sobre firma, con vencimiento en septiembre del 2012, a una tasa de interés del 14% anual, garantizados mediante pagares firmados y contrato de prenda industrial abierta.
- Banco de Machala, En el 2012 representa dos (2) operaciones de crédito para la adquisición de dos vehículos de uso exclusivo de uno de sus socios, garantizados mediante contrato de prenda, con vencimiento en abril del 2013 y 2015, a una tasa de interés del 11,23% anual.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Proveedores de materiales y servicios	1.993.715	1.919.908
Fisco	1.222.463	909.607
IESS	9.057	6.157
Empleados	82.501	57.895
Compañías y partes relacionadas (nota 25)	56.410	84.230
Documentos por Pagar (factoring)	289.626	854.424
Varios	<u>1.954</u>	<u> </u>
Total	<u>3.655.726</u>	<u>3.832.221</u>

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (continuación)

Proveedores.- Representan en el 2012 y 2011, facturas por pagar a proveedores locales por la compra de material de construcción, servicios de instalaciones eléctricas y alquiler de maquinarias, los principales son: Lotiplas S.A. por (US\$ 227.560 en el 2012), Diskaden S.A. por (US\$ 136.251 en el 2012), Interforza S.A. por (US\$ 124.913 y US\$ 121.679 respectivamente), IPC Cía. Ltda. por (US\$ 117.557 y US\$ 439.811 respectivamente), Acuntarem S.A. (US\$ 57.154 en el 2012), Ing. Eduardo Donoso e Hijos Cía. Ltda. por (US\$ 44.724 y US\$ 24.724 respectivamente), Concreto Roca por (US\$ 42.607 y US\$ 51.504 respectivamente), Holcim Ecuador S.A. por (US\$ 31.120 en el 2011), Macconstruye S.A. por (US\$ 52.969 en el 2011), Travez Renteria Karina Hipatia por (US\$ 32.601 en el 2011), Intequín S.A. por (US\$ 39.255 y US\$ 45.916 respectivamente).

Fisco.- Al 31 de diciembre 2012 y 2011, corresponde a deuda por pagar al Servicio de Rentas Internas (SRI), por retenciones en la fuente del impuesto a la renta y retenciones del Impuesto al Valor Agregado provenientes de los años 2010 y 2011, sin considerar los intereses por mora respectivos. Adicionalmente en la nota 10, se presentan valores adicionales por pagar por el mismo concepto.

Factoring.- En el 2012 y 2011, representan valores por pagar en operaciones de factoring con Galacredit por (US\$ 289.626 y US\$ 100.000 respectivamente), y Procarsa por (US\$ 754.424 en el 2011), y por conceptos de venta de facturas de clientes de la compañía bajo la modalidad de Factoring, las mismas que son canceladas con un descuento entre el 14% y 16% anual, a un plazo máximo de 90 días con la opción de recompra por parte de Conbaquerizo en caso que no se efectivice el cobro de dichas facturas.

Empleados.- En el 2012 y 2011 incluye principalmente: Beneficios Sociales por valor de US\$ 35.886 y US\$ 25.441 respectivamente, y Participación a Trabajadores por valor de US\$ 26.773 y US\$ 26.503 respectivamente.

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2012 y 2011, fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	25.441	18.145
Provisiones	59.726	45.615
Pagos	(49.281)	(38.319)
Saldo final	<u>35.886</u>	<u>25.441</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO** (continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Proveedores largo plazo (a)	1.330.813	1.220.331
Otras cuentas por pagar (b)	535.592	619.776
Accionistas y partes relacionadas(c)	255.381	635.223
Obligación bancaria	48.528	4.433
Provisión por beneficio a los empleados (d)	<u>85.582</u>	<u>57.614</u>
Total	<u>2.255.896</u>	<u>2.537.377</u>

- a) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde valor por pagar a proveedores por concepto de fondos de garantías por valor de US\$ 864.134 y US\$ 688.610 respectivamente y trueques por valor de US\$ 466.678 y US\$ 531.721 respectivamente.
- b) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, incluye retenciones en la fuente de Impuesto a la renta por valor de US\$ 48.719 y retenciones del IVA por valor de US\$ 283.246 pendientes de pagos sin considerar los respectivos intereses por mora, provenientes del año 2009. (ver nota 9).
- c) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan principalmente el saldo de préstamos realizados por los accionistas y partes relacionadas, no generan interés ni tienen fecha de vencimiento.
- d) Provisión para beneficio a los empleados: la Compañía registró provisiones para jubilación patronal y desahucio en base a cálculo determinado en estudio actuarial realizado por Actuaría Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI", siendo su movimiento el siguiente:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	36.176	21.438
Provisión con cargo a resultados del periodo corriente	17.493	11.475
Pagos	<u>0</u>	<u>(1.000)</u>
Saldo final	<u>53.669</u>	<u>31.913</u>

11. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****11. PASIVO DIFERIDO (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Anticipo de clientes	2.169.585	2.913.709
Anticipo clientes proyecto loma vista	3.259.462	2.932.228
Impuesto diferido	<u>142</u>	<u>1.518</u>
Total	<u>5.429.189</u>	<u>5.847.455</u>

Anticipo de clientes: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan valores recibidos de clientes por concepto de anticipos del total del honorario pactado para la construcción de las respectivas obras, estos anticipos son devengados posteriormente conforme los avances respectivos de obras y reconocidos como ingresos, los principales en el 2012 son: Landev (Manglero) por US\$ 1.237.294, Manglero Vista (Torre B) por US\$ 363.785, Fideicomiso Ecocity por US\$ 200.000, Sambpocity por US\$ 135.372. En el 2011 los principales fueron: Universidad Politécnica Salesiana por US\$ 1.125.605, Petroecuador por US\$ 947.894, y Pronaca S.A. por US\$ 602.451.

Anticipo cliente proyecto loma vista: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan valores cancelados por clientes por concepto de la entrada (30%) en la compra de viviendas tal como lo estipula el contrato de compra venta, una vez cancelados en su totalidad los mismos son reconocidos como ingresos junto el saldo financiado por la respectiva institución bancaria.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la compañía está constituido por 50.000 participaciones a un valor nominal de 1 dólar cada una distribuidas como sigue:

	No. <u>Participaciones</u>	% <u></u>	Valor nominal (US dólares)
Cesar Baquerizo Silva	35.000	70	35.000
Cesar Baquerizo Arosemena	<u>15.000</u>	<u>30</u>	<u>15.000</u>
Total	<u>50.000</u>	<u>100</u>	<u>50.000</u>

Mediante acta de Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 22 de noviembre del 2012, la compañía resolvió aumentar el capital social de la compañía en US\$ 150.000 mediante la aportación exclusiva de un socio de la compañía, quedando el capital social aumentado en US\$ 200.000, a la fecha de este informe siguen pendientes los trámites para dicho aumento.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

13. INGRESOS POR VENTA

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011 fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
<u>Construcciones:</u>		
Obras industriales comerciales	5.038.007	7.905.296
Obras residenciales	1.329.960	4.624.455
Edificios	<u>3.065.215</u>	<u>134.993</u>
<u>Servicios:</u>		
Honorarios administración de obras	694.642	561.712
Otros	<u>29.476</u>	<u>97.927</u>
Total	<u>10.157.300</u>	<u>13.324.383</u>

Construcciones industrial comercial.- En el 2012, representa principalmente obras con la Universidad Politécnica Salesiana por valor de US\$ 2.479.007 y la obra con Pronaca S.A. por valor de US\$ 1.780.756. En el 2011, representa principalmente obra Procarsa – Proyecto Guayas por valor de (US\$ 7.395.278).

Obras residenciales.- En el 2012, representa obras de los proyectos Loma Vista y Sambo City por un valor de US\$ 1.029.384 y US\$ 203.092 respectivamente. En el 2011, representa los proyectos Loma Vista por US\$ 1.845.146, proyecto Sambocity por valor de US\$ 501.121, Residencia Wright Román por valor de US\$ 329.139, Residencia Jorge y Julián García por valor de US\$ 177.915 y Condominio Parque Magno por valor de US\$ 1.711.297.

Edificios.- En el 2012, representa las obras: Manglero Vista por un valor de US\$ 2.117.321, y la obra de Petroecuador por un valor de US\$ 947.894. En el 2011, incluye principalmente ingresos de la obra Solca por un valor de US\$ 101.366.

Administración de obras.- En el 2012 y 2011, representan honorarios por la administración y dirección técnica de las obras contratadas, las principales son: Ecocity por (US\$ 528.057 y US\$ 317.715 respectivamente), e Ingenio Sonino S.A. (US\$ 6.602 y US\$ 130.821 respectivamente).

14. COSTO DE CONSTRUCCION

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011 fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
<u>Construcciones:</u>		
Obras industriales comerciales	4.469.290	7.331.402
Pasan	<u>4.469.290</u>	<u>7.331.402</u>

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****14. COSTO DE CONSTRUCCION** (continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Vienen:	4.469.290	7.331.402
Obras residenciales	1.365.512	4.311.289
Edificios	<u>2.803.634</u>	<u>115.994</u>
<u>Servicios:</u>		
Otros	<u>40.939</u>	<u>53.260</u>
Total	<u>8.679.375</u>	<u>11.811.945</u>

15. COSTO DE PERSONAL

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Sueldos	406.092	289.219
Beneficios sociales	59.235	62.451
Servicios prestados	75.540	14.140
Aportes IESS	70.206	32.947
Jubilación patronal	17.493	16.676
Indemnizaciones	16.653	9.766
Otros gastos de personal	<u>39.225</u>	<u>23.824</u>
Total	<u>684.444</u>	<u>449.023</u>

16. GASTOS GENERALES

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Honorarios comisiones y asesoría	57.296	82.509
Impuesto y contribuciones	43.233	29.092
Servicios básicos	34.690	35.117
Gastos legales	<u>45.460</u>	<u>34.250</u>
Pasan	<u>180.679</u>	<u>180.968</u>

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****16. GASTOS GENERALES** (continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Vienen....	180.679	180.968
Mantenimiento	23.737	16.584
Suministros	38.654	21.817
Gastos de Viaje	9.329	142.929
Gastos de representación y gestión	5.192	1.950
Seguros	9.265	8.418
Otros gastos	<u>65.759</u>	<u>227.942</u>
Total	<u>332.615</u>	<u>600.608</u>

17. DEPRECIACIONES Y PROVISIONES

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011 fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Depreciación	72.748	56.810
Provisión	<u>19.609</u>	<u>16.191</u>
Total	<u>92.357</u>	<u>73.001</u>

18. GASTOS FINANCIEROS

El origen y sus acumulaciones durante el 2012 y 2011 fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Intereses operaciones bancarias	64.102	29.558
Comisiones y gastos bancarios	42.344	33.163
Otros gastos financieros	<u>75.903</u>	<u>178.109</u>
Total	<u>182.349</u>	<u>240.830</u>

Otros: Constituyen principalmente en el 2012 y 2011 comisiones en las operaciones de Factoring por un valor de US\$ 39.219 y US\$ 126.598 respectivamente.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

19. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto Corriente.- Conforme a disposiciones legales y reglamentarias la base imponible para el cálculo de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta por el período 2012 y 2011 fueron determinados por la Compañía como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(A)	178.489	176.687
(-) Participación a trabajadores	(B)	(26.773)	(26.503)
Subtotal		151.716	150.184
(+) Gastos no deducibles		<u>23.203</u>	<u>135.799</u>
Base imponible para impuesto a la renta		<u>174.919</u>	<u>285.983</u>
Impuesto a la renta causado 23% (24% en el 2011)		40.231	68.636
Anticipo de impuesto a la renta determinado/pago definitivo	(C)	(127.442)	86.508
Utilidad neta del ejercicio, antes de reserva (A-B-C)		24.274	63.676
Reserva legal			(3.184)
Utilidad neta		<u>24.274</u>	<u>60.492</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la autoridad fiscal ha revisado las declaraciones tributarias del periodo 2008, y se encuentra en proceso de determinación de las obligaciones tributarias correspondientes a Renta Sociedades del periodo fiscal 2009.

Mediante resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el Servicio de Rentas Internas (SRI) dispuso que el plazo de presentación del informe sobre cumplimiento tributario es hasta julio 31 de cada año, por tanto las sociedades obligadas a mantener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo emitido por el SRI; pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar por las diversas declaraciones tributarias del año 2012 y 2011.

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo con reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno de mayo 15 del 2008 y Resolución No. 464 de abril 25 del 2008 del Servicio de Rentas Internas (la cual deroga a la Resolución 640) es obligatorio a partir del año 2008 la presentación del informe Integral de Precios de Transferencia para aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5'000.000; y la presentación del Anexo de Precios de Transferencia en un monto acumulado superior a US\$ 1'000.000,00.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación)

La administración de la compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas en el exterior, que se encuentren enmarcadas en los rangos antes descritos, y considera que está exenta de la presentación de este informe para los años 2012 y 2011.

21. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Conbaquerizo, tiene la responsabilidad de administrar sus riesgos, a cuyo efecto deben contar con procesos formal de administración integral de riesgos que permitan identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo que están asumiendo.

Riesgo.- Es la posibilidad de que se produzca un hecho generador de pérdidas que afecten el valor económico de la compañías;

Administración de riesgos.- Es el proceso mediante el cual las compañías, identifican, miden, controlan / mitigan y monitorean los riesgos inherentes al negocio, con el objeto de definir el perfil de riesgo, el grado de exposición que la compañía está dispuesta a asumir en el desarrollo del negocio y los mecanismos de cobertura, para proteger los recursos propios y de terceros que se encuentran bajo su control y administración;

Exposición.- Está determinada por el riesgo asumido menos la cobertura implantada;

Riesgo de crédito.- Es la posibilidad de pérdida debido al incumplimiento del cliente o la contraparte en operaciones directas, indirectas o de derivados que conlleva el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidad en el pago de las obligaciones pactadas; el riesgo asociado a créditos de clientes, es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles vigentes en la Compañía, la administración considera para este rubro, el riesgo de perdidas asociadas es bajo.

Riesgo de mercado.- Es la contingencia de que la compañía incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero, como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera de balance; la administración considera para este rubro, el riesgo de perdidas asociadas es bajo.

Riesgo de liquidez.- Es la contingencia de pérdida que se manifiesta por la incapacidad de la compañía para enfrentar una escasez de fondos y cumplir sus obligaciones, y que determina la necesidad de conseguir recursos alternativos, o de realizar activos en condiciones desfavorables;

El riesgo de liquidez en Conbaquerizo es alto, debido a la falta de una política adecuada de manejar los recursos o excedentes de liquidez, existiendo la posibilidad de no cumplir oportunamente con proveedores, instituciones financieras y entes de control (SR), la administración considera minimizar este riesgo mejorando los procesos operativos y de control que ayuden al ahorro y optimización de los recursos.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

21. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO (continuación)

Riesgo operativo.- Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas debido a eventos originados en fallas o insuficiencia de procesos, personas, sistemas internos, tecnología, y en la presencia de eventos externos imprevistos. Agrupa una variedad de riesgos relacionados con deficiencias de control interno; sistemas, procesos y procedimientos inadecuados; errores humanos y fraudes; fallas en los sistemas informáticos; ocurrencia de eventos externos o internos adversos, es decir, aquellos que afectan la capacidad de la compañía para responder por sus compromisos de manera oportuna, o comprometen sus intereses; El riesgo operativo en Conbaquerizo es medio debido a la falta de políticas y procedimientos encaminados a mejorar los procesos operativos en cada una de las áreas, principalmente en el área de inventario y obras.

Riesgo legal.- Es la probabilidad de que la compañía sufra pérdidas directas o indirectas; de que sus activos se encuentren expuestos a situaciones de mayor vulnerabilidad; de que sus pasivos y contingentes puedan verse incrementados más allá de los niveles esperados, o de que el desarrollo de sus operaciones enfrente la eventualidad de ser afectado negativamente, debido a error, negligencia, impericia, imprudencia o dolo, que deriven de la inobservancia, incorrecta o inoportuna aplicación de disposiciones legales o normativas, así como de instrucciones de carácter general o particular emanadas de los organismos de control, dentro de sus respectivas competencias; o, en sentencias o resoluciones jurisdiccionales o administrativas adversas; o de la deficiente redacción de los textos, formalización o ejecución de actos, contratos o transacciones, inclusive distintos a los de su giro ordinario de negocio, o porque los derechos de las partes contratantes no han sido claramente estipuladas.

El riesgo legal en Conbaquerizo es bajo, maneja una política de contratación con clientes y empleados que ayudan a minimizar este riesgo.

Riesgo de reputación.- Es la posibilidad de afectación del prestigio de la compañía por cualquier evento externo, fallas internas hechas públicas, o al estar involucrada en transacciones o relaciones con negocios ilícitos, que puedan generar pérdidas y ocasionar un deterioro de la situación de la entidad; la administración considera para este rubro, el riesgo de pérdidas asociadas es bajo.

22. CONTRATOS SUSCRITOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los principales contratos suscritos y vigentes son:

<u>Fecha</u> <u>Contrato</u>	<u>Contratante</u>	<u>Obra</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto</u> <u>(US dólares)</u>	<u>Modalidad</u>	<u>Notas</u>
22-05-2012	"LANDEV" Land Developers S.A.	Primera Etapa del Proyecto Urbanístico Residencial Manglero Vista	451 Días	9.014.209,03 (más IVA)	"Precio fijo llave en mano"	a)

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****22. CONTRATOS SUSCRITOS** (continuación)

<u>Fecha Contrato</u>	<u>Contratante</u>	<u>Obra</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto (US dólares)</u>	<u>Modalidad</u>	<u>Notas</u>
22-12-2012	"LANDEV" Land Developers S.A.	Estructura y Paredes de fachada de la Torre B de la segunda Etapa del Proyecto Urbanístico Residencial Manglero Vista	385 Días	1.818.923,83 (más IVA)	"Precio fijo llave en mano"	b)
18-12-2012	Universidad Politécnica Salesiana	Construcción del Edificio Administrativo del Campus Centenario de la Sede Guayaquil	360 Días	2.099.246,82 (Incluido IVA)	Precio Fijo	c)
13-12-2011	Universidad Politécnica Salesiana	Construcción del Edificio de Biblioteca del Campus Centenario de la Sede Guayaquil	316 Días	2.521.356,13 (Incluido IVA)	Precio Fijo	d)
28-12-2012	Petroecuador	Incremento de Volúmenes de la Obra "IPC DE FACILIDADES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE GAS NATURAL EN LA BASE LOGISTICA PUERTO BOLIVAR- EL ORO"	240 Días	1.228.410,71 (más IVA)	Precio Fijo	e)
23-12-2011	Petroecuador	Construcción de "IPC DE FACILIDADES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE GAS NATURAL EN LA BASE LOGISTICA PUERTO BOLIVAR- EL ORO"	Ocho meses	1.579.823,22 (más IVA)	Precio Fijo	f)
01-12-2011	PRONACA	Cimentación del nuevo edificio de bines de despacho, de 3 silos de 3000 toneladas, de 8 silos de 1000 toneladas, y de 1 silo de 600 toneladas	Seis meses	660.321,85 (más IVA)	Precio Fijo	g)
01-12-2011	PRONACA	Construcción de túneles o ductos de transportadores y Obras exteriores como pisos e instalaciones sanitarias, así como fundición de losas en el edificio principal	Seis meses	845.806,48 (más IVA)	Costos Unitarios Fijos	g)
28-01-2011	PROCARSA	Construcción del Proyecto Papelerero MP1 denominado "Guayas"	171 Días	4.732.960,90 (Incluido IVA)	Precio fijo	h)

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

22. CONTRATOS SUSCRITOS (continuación)

- a) "LANDEV" Land Developers S.A. El 22 de mayo del 2012, Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con "Landev" Land Developers S.A., contrato para la construcción de la "Primera Etapa de Manglero Vista" que consiste en una torre con su respectivo edificio de parqueos, cuatro condominios tipo, y las obras exteriores con las características que constan en los planos arquitectónicos. La obra es contratada a "precio fijo llave en mano" sin derecho de reajuste salvo el caso que el estado dictare medidas que afecten el valor del IVA y salario mínimo vital.

El plazo de la obra es de 451 días a partir de la entrega del anticipo y de la suscripción del contrato. Su forma de pago es del 20% como anticipo inicial y el resto se cancelara según cronograma valorado.

- b) "LANDEV" Land Developers S.A. El 22 de diciembre del 2012, Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con "Landev" Land Developers S.A., contrato para la construcción de la "Estructura y Paredes de fachada de la Torre B de la segunda etapa del Proyecto Urbanístico Residencial Manglero Vista". La obra es contratada a "precio fijo llave en mano" sin derecho de reajuste salvo el caso que el estado dictare medidas que afecten el valor del IVA y salario mínimo vital.

El plazo de la obra es de 385 días a partir de la entrega del anticipo y de la suscripción del contrato. Su forma de pago es del 20% como anticipo inicial y el resto se cancelara por avance de obra.

- c) Universidad Politécnica Salesiana. El 18 de diciembre del 2012, Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con la Universidad Politécnica Salesiana contrato para la construcción del Edificio Administrativo del Campus Centenario de la Sede Guayaquil, la contratación de esta obra es a precio fijo sin reajuste, excepto el incremento por decreto gubernamental de los impuestos como el IVA y mano de obra,

El plazo de la obra es de 360 días contados a partir de la firma del contrato. Su forma de pago es 50% a la firma del contrato, 30% con un avance de obra del 40%, 10% con un avance de obra del 70%, 5% con un avance de obra del 80%, y el 5% restante a la firma del acta de entrega recepción de la obra.

- d) Universidad Politécnica Salesiana. El 13 de diciembre del 2011 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con la Universidad Politécnica Salesiana contrato para la construcción del Edificio de Biblioteca del campus Centenario de la sede Guayaquil, la contratación de esta obra es a precio fijo sin reajuste excepto en el ítem de la mano de obra, esta obra está programada en un plazo máximo de 316 días contados a partir de la suscripción del contrato.

Su forma de pago es 50% a la firma del contrato; 30% cuando la construcción tenga un avance del 40%; 10% cuando la construcción tenga un avance del 70%; 5% cuando la construcción tenga un avance del 80%; y 5% a la firma del acta de entrega de recepción.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

22. CONTRATOS SUSCRITOS (continuación)

- e) Petroecuador. El 28 de diciembre del 2012 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con Petroecuador contrato modificatorio GGER No. 2012315, para la Ejecución del incremento de Volúmenes de Obras del "IPC DE FACILIDADES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE GAS NATURAL EN LA BASE LOGISTICA PUERTO BOLIVAR- EL ORO", esta obra está programada en un plazo de 240 días, su pago se lo realizara contra presentación de planillas aprobadas por el Fiscalizador.

En todo lo demás que no se estipule y reforme el Contrato Modificatorio, las cláusulas del contrato principal se entenderán vigentes y aplicables a la ejecución de esta contratación.

- f) Petroecuador. El 23 de diciembre del 2011 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con Petroecuador contrato GGER No. 2011381, para la construcción del "IPC DE FACILIDADES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA GERENCIA DE GAS NATURAL EN LA BASE LOGISTICA PUERTO BOLIVAR- EL ORO", la contratación de esta obra es a "precio fijo" con reajuste de precio aplicando formula poli nómica, esta obra está programada en un plazo de 240 días contados a partir de la fecha del pago del anticipo. Su forma de pago es 60% y el saldo mediante pago contra prestación de planillas quincenales.

En enero 18 del 2012, Petroecuador suscribió mediante acta Transaccional suspensión temporal de la ejecución del contrato hasta que se obtenga los documentos legales para la obtención del comodato de ocupación de los predios. Posteriormente en junio del 2012, se reiniciaron las labores de la construcción del edificio administrativo de la Gerencia de Gas Natural.

- g) Pronaca. El 01 de diciembre del 2011 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con Pronaca contrato para la construcción de "Cimentación del nuevo edificio de bins de despacho, de 3 silos de 3000 toneladas, de 8 silos de 1000 toneladas, y de 1 silo de 600 toneladas" y, "Construcción de túneles o ductos de transportadores y Obras exteriores como pisos e instalaciones sanitarias, así como fundición de losas en el edificio principal", la contratación es a precio fijo y costos unitarios fijos, sin reajuste, esta obra está programada en un plazo de 180 días contados a partir de la suscripción del contrato.

Su forma de pago es 60% y el saldo mediante pago contra prestación de planillas quincenales.

En octubre 11 del 2012, se firmó ADENDUM 01, para la realización de obras adicionales como: bins de despacho obras exteriores, y silos por un valor de US\$ 290.208,28.

Posteriormente en diciembre 5 del 2012, se firmó ADENDUM 02, para la realización de obras adicionales como: Cimentación del área de ensacado junto al área de bins de despacho, por un valor de US\$ 34.275,16, se deja aclarado las demás cláusulas del contrato principal continúan vigentes sin alteración.

- h) PROCARSA. El 28 de enero del 2011 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con PROCARSA., un contrato para la construcción del proyecto Papelero MPO 1 denominado Guayas, el plazo de esta obra es de 171 días calendarios a partir de la firma del contrato y pago del anticipo respectivo, Conbaquerizo Ca. Ltda., cobrará sus planillas por avances de obra quincenales, actualmente esta obra sigue ejecutándose a pesar de su plazo inicialmente establecido como culminación.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

22. CONTRATOS SUSCRITOS (continuación)

Su forma de pago fue del 40% a la firma del contrato; y el saldo mediante pago contra prestación de planillas quincenales.

23. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2012, se detallan los principales juicios iniciados en contra de la compañía:

<u>JUICIO</u>	<u>JUZGADO</u>	<u>ACTOR</u>	<u>DEMANDADO</u>	<u>ESTADO</u>
1040-2012	2do. Laboral	Reyna Loor Asdrubal Rafael	CONBAQUERIZO C. LTDA	Con sentencia en Primera instancia a favor de Conbaquerizo.
0217-2011	4to. Laboral	Simón Judas Leturnet Parrales	CONBAQUERIZO C. LTDA	Para sentencia
0771-2009	7mo. Laboral	Andrés Banchon	CONBAQUERIZO C. LTDA	Para sentencia

Los Procesos Judiciales iniciados no tienen consistencia jurídica y las probabilidades son de resolución favorable para la compañía, por lo cual no tendrá ninguna afectación en lo concerniente al patrimonio de la Compañía, por consiguiente consideramos que no existe contingente alguno en los procesos mencionados. Las costas judiciales y los honorarios profesionales son de Dos Mil Dólares (US\$2,000.00) por procesos judiciales aproximadamente.

24. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros auditados del periodo 2011, fueron reclasificados en ciertas cuentas para efectos de presentación y su comparación con el periodo 2012.

25. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Sup. R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Saldos y transacciones con partes relacionadas.- Las saldos por cobrar con partes relacionadas durante el 2012 y 2011 son:

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****25. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (continuación)**

<u>Saldos por Cobrar:</u>	<u>Tipo de Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Arkdec	Operación	43.578	42.495
I.P.C. Cía. Ltda.	Operación	0	13.124
Tecsufin S. A.	Operación	2.216	2.216
Incemarco S. A.	Préstamo	11.402	4.767
Jumbo Grand Corp S. A.	Préstamo	60.110	60.064
Yarbird S. A.	Préstamo	28.874	28.733
Neccompu S.A.	Préstamo	191	91
Probaquerizo S. A.	Operación	645.593	219.488
Macconstruye S.A. (1)	Préstamo	0	28.134
Takeshia S.A. (1)	Operación	0	116.416
Accionistas (2)	Préstamo	163.375	125.575
Otras		<u>5.967</u>	<u>19.647</u>
Total		<u>961.306</u>	<u>660.750</u>

Los saldos por cobrar compañías relacionadas no generan intereses ni tienen fechas de vencimientos.

- (1) Los saldos por cobrar con las compañías Macconstruye S.A. y Takeshia S.A. fueron reclasificados a cuentas por cobrar largo plazo por su dudosa recuperación.
- (2) Los saldos por cobrar accionistas corresponden valores entregados en calidad de anticipos de dividendos y honorarios.

Los saldos en documentos y cuentas por pagar con partes relacionadas durante el 2012 y 2011 son:

<u>Saldos por Pagar:</u>	<u>Tipo de Transacción</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
<u>Corto Plazo:</u>			
Conbabienes S.A.	Operación	<u>56.410</u>	<u>84.230</u>
<u>Largo Plazo:</u>			
Kivu Development (1)	Préstamo	74.741	185.942
Pilar Baquerizo Silva	Operación	0	65.671
Accionistas (2)	Operación	132.852	335.646
Largecompany S. A.	Operación	<u>47.788</u>	<u>47.964</u>
Total		<u>255.381</u>	<u>635.223</u>

- (1) Corresponde a saldo por pagar por préstamo para capital de trabajo.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

25. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (continuación)

- (2) Corresponde a préstamos realizados por los accionistas, los cuales generan interés anual ni tienen fechas de vencimiento.

Activos y pasivos contingentes.- Además de lo indicado en notas 5, 8, 9, 10, 22 y 23, no existen otros contingentes que la Administración los conozca a diciembre 31 del 2012.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 05 del 2013, la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar o que pudieran alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2012, hemos dado cumplimiento a las principales sugerencias para superar observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están expuestas.
