

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

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 2013 y 2012 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.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS 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 hubiera; 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 2013 Y 2012

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 2013 Y 2012

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 2013 del 22% (23% en el 2012) de las utilidades gravables, impuesto que se reduciría 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 2013, 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.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS 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/ICL/CPA/IFRS.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:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2009	4.31%
2010	3.33%
2011	5.41%
2012	4.16%
2013	2.70%

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del efectivo y equivalentes se presenta como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Caja	2.809	2.704
Bancos (1)	<u>379.025</u>	<u>446.495</u>
Efectivo neto y equivalentes	<u>381.834</u>	<u>449.199</u>

(1) Bancos.- Constituyen recursos en cuentas corrientes, principalmente en los siguientes Bancos: Bolivariano US\$ 273.970 (US\$ 294.084 en el 2012), Machala US\$ 1.585 (US\$ 2.814 en el 2012), Austro US\$ 5.372 (US\$ 66.535 en el 2012), Pichincha US\$ 19.214 (US\$ 5.000 en el 2012), Pacífico US\$ 67.670 (US\$ 71.070 en el 2012), Guayaquil S.A. US\$ 6.422 (US\$ 5.380 en el 2012), y Bolivariano Panamá US\$4.505 (US\$ 1.326 en el 2012). Los fondos depositados en los bancos no tienen restricciones y pignoraciones.

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Clientes	802.885	1.335.650
Compañías y partes relacionadas (nota 25)	1.474.525	961.306
<i>Cuentas por cobrar no comerciales:</i>		
Anticipos a proveedores	814.833	815.036
Impuestos	565.724	354.147
Empleados	<u>13.607</u>	<u>15.684</u>
Pasan	<u>3.671.574</u>	<u>3.481.823</u>

PROBAQUERIZO S.A. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

3 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Vienen.....	3.671.574	3.481.823
Otras	<u>90.782</u>	<u>95.262</u>
Subtotal	3.762.356	3.577.085
() Provisión para cuentas incobrables	<u>(24.175)</u>	<u>(41.247)</u>
Total	<u>3.738.181</u>	<u>3.535.838</u>

Clientes: 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 2013 y 2012 son: Consorcio UPC UNO US\$ 114.097 en el 2013, Universidad Politécnica Salesiana US\$ 34.814 en el 2013, Fideicomiso Ecocity US\$ 348.071 (US\$ 692.586 en el 2012), Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo YRIS US\$ 72.453 (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\$ 321 (US\$ 76.497 en el 2012), SONINO S.A. US\$ 11.480 (US\$ 27.776 en el 2012), SOLCA US\$ 10.000 (US\$ 19.457 en el 2012), y compañías relacionadas IPC Cía. Ltda. US\$ 94.170 (US\$ 94.155 en el 2012) y Probaquerizo S.A. US\$ 76.432 (US\$ 127.481 en el 2012).

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Corriente		
De 1 a 30 días	0	0
De 31 a 60 días	377.076	1.033.743
De 61 a 90 días	7.641	119
mayores a 90 días	<u>418.168</u>	<u>301.788</u>
Total	<u>802.885</u>	<u>1.335.650</u>

Compañías y partes relacionadas.- representa principalmente en el 2013 y 2012, saldo por cobrar a Probaquerizo S.A. por US\$ 1.092.674 (US\$ 645.593 en el 2012), quien actúa como administradora de la cartera en el fideicomiso Loma Vista.

Impuestos: En el 2013 y 2012 representan Crédito Tributario por IVA US\$ 392.380 y US\$ 146.626 respectivamente, y Crédito Tributario por Impuesto a la Renta por US\$ 173.343 y US\$ 207.521 respectivamente, desglosados en retenciones en la fuente a favor y anticipos de impuesto a la renta corriente y de años anteriores.

PROBAQUERIZO S.A. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

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 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	41.247	30.339
Incremento del ejercicio, provisión	5.921	10.908
Aplicación de provisiones, castigos (1)	(22.993)	—
Saldo final	<u>24.175</u>	<u>41.247</u>

En opinión de la Gerencia de la compañía, la provisión para cuentas de cobranza dudosa al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas en esas fechas.

(1) Castigos. En el 2013 representa el castigo del saldo de la cuenta con la compañía OMARSA S.A., por valor de US\$ 22.992,91 por su dudosa recuperación.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
<u>Obras en proceso:</u>		
Villas	1.220.279	839.528
Urbanizaciones	361.254	360.921
Construcción Industrial Comercial	12.130	22.322
Edificios	2.054.416	454.825
Remodelaciones	203	0
Materiales de construcción	<u>182.892</u>	<u>242.417</u>
Total	<u>3.831.174</u>	<u>1.920.013</u>

Villas y urbanizaciones: Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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\$ 348.443 y US\$ 311.379 respectivamente), Ecocity (US\$ 162.678 y US\$ 245.344 respectivamente), Arboletta (US\$ 367.675 y US\$ 244.257 respectivamente), y San Felipe (US\$ 249.976 y US\$ 249.976 respectivamente), Residencia Roberto Wright US\$ 141.710 y Residencia Guillermo Wright (Billy Wright) US\$ 155.653

4. INVENTARIOS continuación

Edificios: Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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\$ 585.058 y US\$ 420.026 respectivamente y MANGLERO VISTA por US\$ 868.512 y 34.799 respectivamente, MANGLERO VISTA (Torre B) segunda etapa por US\$ 331.390 en el 2013, UNIPOLITECNICA SALESIANA (BIBLIOTECA) por 132.172 en el 2013 (ver nota 22).

Materiales de Construcción: Al 31 de diciembre del 2013 corresponde principalmente a inventario de materiales de construcción en las diferentes obras que se están realizando.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

A continuación se presenta el movimiento durante el 2013:

	<u>Saldos a</u> <u>31/12/12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Reclasificac.</u> <u>y/o ajustes</u>	<u>Saldos a</u> <u>31/12/13</u>
	... (US dólares) ...				
Terrenos	36.575				36.575
<u>Activos Depreciables:</u>					
Edificios e instalaciones	122.445				122.445
Muebles y enseres	86.124				86.124
Equipos de computación	166.233	8.108	(2.410)		171.931
Maquinarias y equipos	202.347	2.671	(3.174)		201.844
Equipos de oficina	0	955			955
Vehículos	177.932				177.932
<u>Subtotal</u>	<u>791.656</u>	<u>11.734</u>	<u>(5.584)</u>		<u>797.806</u>
Depreciación acumulada	(265.817)	(88.357)	1.363		(352.811)
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO	<u>525.839</u>	<u>(76.623)</u>	<u>(4.221)</u>		<u>444.995</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\$ 534.870 (nota 8).

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

CONBAQUERIZO S.A. LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

6. FIDUCIARIO

Terreno Ecuador 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, Ecuador & 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).

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Terrenos	93.462	93.462
Edificios	<u>315.669</u>	<u>315.669</u>
Subtotal	409.131	409.131
Depreciación Acumulada	<u>(18.053)</u>	<u>(11.740)</u>
Total	<u>391.078</u>	<u>397.391</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Banco Bolivariano Panamá	262.509	550.002
Banco Bolivariano S.A.	<u>330.000</u>	<u>4.433</u>
Pasan	592.509	554.435

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****8. OBLIGACIONES FINANCIERAS** (continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Vienen ...	592.509	554.435
Banco del Austro S.A.	54.924	340.654
Banco de Machala S.A.	3.222	13.252
Intereses bancarios	<u>7.557</u>	<u>7.233</u>
Total	<u>658.212</u>	<u>915.574</u>

- Banco Bolivariano Panamá, En el 2013 representan tres (3) operaciones de créditos con vencimiento en noviembre del 2014 y enero y agosto del 2015 a una tasa de interés anual del 8%. En el 2012 representan 4 operaciones de crédito con vencimiento entre enero y septiembre del 2013 a una tasa de interés anual del 8%.
- Banco Bolivariano, En el 2013 corresponde a dos préstamos hipotecario con vencimiento en enero y julio del 2014. En el 2012 corresponde a un préstamo hipotecario con vencimiento en diciembre del 2013 a una tasa de interés anual de 11.08%. Estos créditos están garantizados con inmuebles de Conbaquerizo. (Véase Nota 5).
- Banco del Austro, En el 2013 corresponde a tres operaciones de crédito con vencimiento entre enero y febrero del 2014 y diciembre del 2015. 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, garantizados mediante pagares firmados y contrato de prenda industrial abierta (ver nota 5).
- Banco de Machala, En el 2013 corresponde a una operación de crédito realizadas en el 2012 para la adquisición de un vehículo de uso exclusivo de uno de sus socios, garantizados mediante contrato de prenda, con vencimiento en abril del 2015. En el 2012 corresponde a las (2) operaciones de crédito realizadas en el 2012 para la adquisición de dos vehículos, 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 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Proveedores de materiales y servicios	2.256.476	1.993.715
Fisco	1.614.143	1.222.463
IFSS	7.765	9.057
Empleados	70.192	82.501
Compañías y partes relacionadas (nota 25)	48.339	56.410
Documentos por Pagar (factoring)	597.350	289.626
Varios	<u>796.571</u>	<u>1.954</u>
Total	<u>5.390.836</u>	<u>3.655.726</u>

COMERCIO ECUATORIANO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

11. PASIVO DIFERIDO continuation

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Anticipo de clientes	2.440.021	2.169.585
Anticipo clientes proyecto loma vista	2.609.706	3.259.462
Impuesto diferido	0	142
Total	<u>5.049.727</u>	<u>5.429.189</u>

Anticipo de clientes: Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 son: Landev (Manglero) por US\$ 1.075.487, Fideicomiso Ecocity por US\$ 395.750, PETROECUADOR/ PETROAMAZONAS por US\$ 368.523, Politécnica Salesiana (Nuevo edificio), por US\$ 187.433 y Arboletta por US\$ 164.256, en el 2012 los principales fueron: Landev (Manglero) por US\$ 1.237.294, Manglero Vista (Torre B) por US\$ 363.785, Fideicomiso Ecocity por US\$ 200.000, Sambocity por US\$ 135.372.

Anticipo cliente proyecto loma vista: Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, 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>	%	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, 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 2013 Y 2012**

13. INGRESOS POR VENTA

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012 fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
<u>Construcciones:</u>		
Obras industriales comerciales	609.934	5.038.007
Obras residenciales	2.586.897	1.329.960
Edificios	<u>6.930.938</u>	<u>3.065.215</u>
<u>Servicios:</u>		
Honorarios administración de obras	422.428	694.642
Otros	<u>23.743</u>	<u>29.476</u>
Total	<u>10.573.940</u>	<u>10.157.300</u>

Construcciones industrial comercial.- En el 2013 Y 2012, las principales fueron: obras con la Universidad Politécnica Salesiana por valor de US\$ 542.642 y US\$ 2.479.007 respectivamente y la obra con Pronaca S.A. por valor de US\$ 60.863 y US\$ 1.780.756 respectivamente.

Obras residenciales.- En el 2013, representa obras de los proyectos Loma Vista y Sambo City por un valor de US\$ 1.828.212 y US\$ 121.734 respectivamente, Residencia Río Blanco por US\$ 395.539 y Residencia Roberto Wright por US\$ 239.325, en el 2012 representaban los proyectos Loma Vista y Sambo City por un valor de US\$ 1.029.384 y US\$ 203.092 respectivamente.

Edificios.- En el 2013, representa las obras: Manglero Vista por un valor de US\$ 3.348.230, Petroecuador por un valor de US\$ 533.209, Manglero Vista (Torre B) Segunda Etapa por US\$ 1.417.129 y Politécnica Salesiana (Nuevo Edificio) por US\$ 1.632.370. 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.

Administración de obras.- En el 2013, representan honorarios por la administración y dirección técnica de las obras contratadas, las principales son Ecocity por US\$ 230.232, Arboletta por US\$ 91.696 y UPC por US\$ 100.500; en el 2012 representan Ecocity por US\$ 528.057 e Ingenio Sonino S.A. US\$ 6.602.

14. COSTO DE CONSTRUCCION

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012 fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
<u>Construcciones:</u>		
Obras industriales comerciales	<u>480.320</u>	<u>4.469.290</u>
Pasan	<u>480.320</u>	<u>4.469.290</u>

COMERCIALIZADORA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

14. COSTO DE CONSTRUCCION continuación

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Materiales	480.320	4.469.290
Costos residuales	2.454.830	1.365.512
Edificios	6.420.870	2.803.634
<u>Servicios:</u>		
Otros	<u>65.849</u>	<u>40.939</u>
Total	<u>9.421.869</u>	<u>8.679.375</u>

15. COSTO DE PERSONAL

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Sueldos	409.332	406.092
Beneficios sociales	60.742	59.235
Servicios prestados	3.962	75.540
Aportes IESS	78.829	70.206
Jubilación patronal	15.610	17.493
Indemnizaciones	24.508	16.653
Otros gastos de personal	<u>28.156</u>	<u>39.225</u>
Total	<u>621.139</u>	<u>684.444</u>

16. GASTOS GENERALES

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Honorarios comisiones y asesoría	86.929	57.796
Impuesto y contribuciones	25.566	43.233
Servicios básicos	39.307	34.690
Gastos legales	<u>16.877</u>	<u>45.460</u>
Pasan	<u>168.679</u>	<u>180.679</u>

CONSEJO FISCAL DE LA UTA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

16. GASTOS GENERALES continuación

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Alquileres	168.679	180.679
Mantenimiento	20.770	23.737
Suministros	20.102	38.654
Gastos de Viaje	3.312	9.329
Gastos de representación y gestión	1.125	5.197
Seguros	11.072	9.265
Otros gastos	<u>96.797</u>	<u>65.759</u>
Total	<u>321.857</u>	<u>332.615</u>

17. DEPRECIACIONES Y PROVISIONES

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012 fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Depreciación	94.670	72.748
Provisión	<u>5.922</u>	<u>19.609</u>
Total	<u>100.592</u>	<u>92.357</u>

18. GASTOS FINANCIEROS

El origen y sus acumulaciones durante el 2013 y 2012 fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Intereses operaciones bancarias	60.049	64.102
Comisiones y gastos bancarios	70.697	42.344
Otros gastos financieros	<u>274.513</u>	<u>75.903</u>
Total	<u>405.259</u>	<u>182.349</u>

19. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Política Contable - 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 2013 y 2012 fueron determinados por la Compañía como sigue:

		2013	2012
		(US dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(A)	137.670	178.489
Participación a trabajadores	(B)	(20.651)	(26.773)
Subtotal:		117.019	151.716
- Gastos no deducibles		112.006	73.203
Base imponible para impuesto a la renta		229.025	174.919
Impuesto a la renta causado 22% (23% en el 2012)		50.385	40.231
Anticipo de impuesto a la renta determinado/pago definitivo	(C)	(106.729)	(127.442)
Utilidad neta del ejercicio(A-B-C), antes de reserva e impuesto diferido		10.290	24.274
Impuesto diferido		(1.940)	-
Utilidad neta		8.350	24.274

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la autoridad fiscal ha revisado las declaraciones tributarias del periodo 2008 y 2009, y determinó mediante Actas de determinación valores a pagar correspondientes al impuesto a la renta por dichos periodos, las mismas que se encuentran impugnadas por parte de la compañía.

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 2013 y 2012.

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.

20. EFECTOS DE TRANSFERENCIA, CONTINGENTES

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 2013 y 2012.

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 compañía;

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 pérdidas 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 pérdidas 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.

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 2013 y 2012, los principales contratos suscritos y vigentes son:

<u>Fecha Contrato</u>	<u>Contratante</u>	<u>Obra</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto (US dólares)</u>	<u>Modalidad</u>	<u>Notas</u>
04-01-2013	"Inmobiliaria Rio Blanco S.A."	Residencia Rio Blanco	360 Días	420.032,13 (más IVA)	"Precio fijo"	a)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

11 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>
04-01-2013	"DAGOS PLATZ S.A."	Residencia DAGOS PLATZ	360 Días	263.692,08 (más IVA)	"Precio fijo"	b)
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"	c)
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"	d)
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	e)
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	f)
01-12-2011	PRONACA	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	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)

22. CONTRATOS SUSCRITOS continuación

b) Inmobiliaria Río Blanco S.A. el 4 de enero del 2013, Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con Inmobiliaria Río Blanco S.A. contrato para la construcción de la residencia Río Blanco, la obra es contratada a precio fijo. El plazo de la obra es de 180 días calendarios la obra civil y 180 días calendarios posteriores los acabados, contados a partir de la suscripción del contrato. Su forma de pago es del 20% como anticipo inicial y el resto se cancelará mediante planillas de avance mensuales.

c) DAGOS PLATZ S.A. el 4 de enero del 2013, Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con DAGOS PLATZ S.A. contrato para la construcción de la residencia DAGO PLATZ, la obra es contratada a precio fijo. El plazo de la obra es de 180 días calendarios la obra civil y 180 días calendarios posteriores los acabados, contados a partir de la suscripción del contrato. Su forma de pago es del 20% como anticipo inicial y el resto se cancelará mediante planillas de avance mensuales.

c) "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.

d) "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.

e) 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.

CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

22. CONTRATOS SUSCRITOS continuación:

- f) 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.

- 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.

23. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013, 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	Para sentencia en primera instancia a favor de Conbaquerizo. (Riesgo es bajo) Interpuso recurso de apelación, de la sentencia dictada a favor de Conbaquerizo, en la sentencia el Juez desvinculó de cualquier relación laboral a Conbaquerizo. (Riesgo es bajo)
0861-2013	1ra. Laboral	Simón Judas Leturnet Parrales	CONBAQUERIZO C. LTDA	Interpuso recurso de apelación, de la sentencia dictada por el Juez de primera instancia a favor de Conbaquerizo. (Riesgo poco incidente)
0981-2012	1ra. Laboral	Carlos González	CONBAQUERIZO C. LTDA	

23. CONTINGENCIAS

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.

24. RECLASIFICACIONES

A 31 de diciembre del 2013, los estados financieros auditados del periodo 2012, no han sido modificados ni reclasificados en sus cuentas, los mismos que se muestran para efectos de presentación y su comparación con el periodo 2013.

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 2013 y 2012 son:

<u>Saldos por Cobrar:</u>	<u>Tipo de Transacción</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Arkdec	Operación	43.578	43.578
I.P.C. Cía. Ltda.	Operación	6.699	0
Tecsufin S. A.	Operación	2.216	2.216
Incemarco S. A.	Préstamo	8.076	11.402
Jumbo Grand Corp S. A.	Préstamo	60.138	60.110
Yarbird S. A.	Préstamo	28.948	28.874
Neccompu S.A.	Préstamo	191	191
Probaquerizo S. A.	Operación	1.092.674	645.593
Conbabilenes S.A.	Operación	47.091	0
Accionistas (1)	Préstamo	178.267	163.375
Otras		<u>6.647</u>	<u>5.967</u>
Total		<u>1.474.525</u>	<u>961.306</u>

26. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (continuación)

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

1. 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 2013 y 2012 son:

<u>Saldos por Pagar:</u>	Tipo de Transacción	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
<u>Corto Plazo:</u>			
Conbabienges S.A.	Operación	<u>48.339</u>	<u>56.410</u>
<u>Largo Plazo:</u>			
Kivu Development (1)	Préstamo	21.957	74.741
Accionistas (2)	Operación	232.575	132.852
Largecompany S. A.	Operación	<u>47.688</u>	<u>47.788</u>
Total		<u>302.220</u>	<u>255.381</u>

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

- (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 y 22, no existen otros contingentes que la Administración los conozca a diciembre 31 del 2013.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 14 del 2014, la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar o que pudieran alterar o modificar los estados financieros al cierre del año.

13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS (continuación)

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2013, 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; aque las no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están expuestas.



Ing. César Baquerizo Arosemena
Representante Legal

CPA. Wendy Lainez Salguero
Contadora General