

**AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.**  
**10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202**  
**Teléfono 094087227 Guayaquil - Ecuador**

---

Julio 3, 2012

SEÑORES:  
**CONARCAS CÍA. LTDA.**  
**ATTE.: ING. VERÓNICA PALADINES VARGAS**  
Guayaquil.-

De mis consideraciones:

Adjunto encontrará tres ejemplares del informe definitivo de auditoría externa a los estados financieros de **CONARCAS CÍA. LTDA.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011 en comparativo con el año 2010.

Sin otro particular me despido de ustedes.

Atentamente,

  
**CPA BADDI AUREA A.**  
**GERENTE GENERAL**  
**AUDITPLUS CÍA. LTDA.**

File:

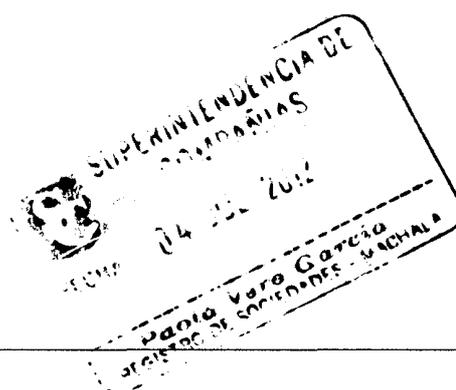


f

**AUDITPLUS Auditores y Contadores Independientes Cía. Ltda.**  
**10 de Agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali 2do. Piso Oficina # 202**  
**Teléfono 094087227 Guayaquil - Ecuador**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE  
CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
COMPARATIVO CON EL AÑO 2010**

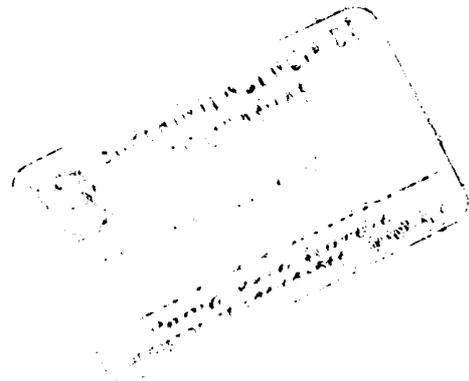


t

**CONARCAS CÍA. LTDA.**  
**CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**

**INDICE GENERAL**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas No.</b>
<b>Opinión de los Auditores Externos Independientes</b>	<b>3 - 4</b>
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
<b>Balances Generales</b>	<b>5 - 6</b>
<b>Estados de Resultados</b>	<b>7</b>
<b>Estados de Evolución del Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>8</b>
<b>Estados de Flujos de Efectivo</b>	<b>9</b>
<b>Notas a los Estados Financieros</b>	<b>10 - 21</b>



f

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO:**

**Dictamen sobre los Estados Financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo a los estados financieros del año 2010; los mismos que no han sido auditados, debido a que no existía la obligatoriedad; y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones importantes, 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 es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no están afectados por distorsiones importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos destinados para 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 importantes 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### **Bases de Presentación de Estados Financieros**

4. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 han sido preparados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Opinión del Auditor**

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**, al 31 de diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), modificados en ciertos aspectos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

6. **Énfasis de un Asunto Relevante**

No fue posible aplicar el procedimiento de conteo físico de las existencias de los saldos de inventarios de materiales para la construcción valorados en \$447,703.77; y presentados en el Balance General al 31 de diciembre del 2011; debido a que fuimos contratados para realizar la auditoría externa a los estados financieros de **CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**, posterior a la fecha de cierre de los referidos reportes, por lo cual no nos permitió determinar la razonabilidad del referido saldo a esa fecha. Sin embargo; en junio 7 del 2012 pudimos realizar procedimientos de observación física de inventarios de materiales para la construcción, aplicando selectivamente nuestra verificación de ciertos ítems con el propósito de identificar su existencia y determinar su validez a esa fecha.

*AuditPlus Cía. Ltda.*

**AuditPlus**  
**Audidores y Contadores Independientes Cía. Ltda.**  
**SC - RNAE No. 2 - 646**

**Junio 11, 2012**

*Baddi Aurea A.*  
**CPA Baddi Aurea A.**  
**Socio**  
**Registro # 0.17287**

IMPRESA V. PO. GARCEA  
CALLE SAN FRANCISCO 1000  
QUITO

f

**CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**(Expresados en U. S. dólares)**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos	3	38,196.81	65,095.74
Inversión a corto plazo	4	59,985.69	53,000.00
Cuentas por cobrar, neto	5, 13	376,328.75	617,167.55
Inventarios	6	<u>2,015,716.96</u>	<u>2,051,772.29</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>2,490,228.21</u></b>	<b><u>2,787,035.58</u></b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:</b>			
Muebles, enseres y equipos de oficina	7	4,223.69	4,223.69
Maquinarias y equipos para la construcción		274,223.75	274,503.75
Equipos de computación y software		7,366.98	6,241.70
Vehículos		<u>87,413.69</u>	<u>30,023.05</u>
<b>Sub-total</b>		<b>373,228.11</b>	<b>313,992.19</b>
Menos depreciación acumulada		<u>(62,629.05)</u>	<u>(28,111.18)</u>
<b>Total Propiedades, neto</b>		<b><u>310,599.06</u></b>	<b><u>285,881.01</u></b>
<b>ACTIVO DIFERIDO, NETO</b>		<b><u>122.49</u></b>	<b><u>122.49</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>2,800,249.76</u></b>	<b><u>3,073,039.08</u></b>



**Ing. Bolívar Arichábla Castillo**  
**Gerente General**



**Ing. Verónica Paladines Vargas**  
**Contadora General**  
**Registro #30074**

**Ver notas a los estados financieros**

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Notas**

**2011**

**2010**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Obligaciones bancaria y financiera	8	136,757.35	148,901.60
Cuentas por pagar	9, 13	2,428,482.09	2,701,512.00
Gastos acumulados por pagar	10	<u>31,555.73</u>	<u>27,442.89</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>2,596,795.17</u></b>	<b><u>2,877,856.49</u></b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social	11	110,246.00	110,246.00
Reserva legal		13,902.63	9,739.13
Resultados acumulados		0.73	0.73
Utilidad neta		<u>80,005.23</u>	<u>75,196.73</u>
<b>Total Patrimonio de los accionistas</b>		<b><u>204,154.59</u></b>	<b><u>195,182.59</u></b>

TOTAL

2,800,949.76

3,073,039.08



**Ing. Bolívar Arichábla Castillo**  
**Gerente General**



**Ing. Verónica Paladines Vargas**  
**Contadora General**  
**Registro #30074**

**Ver notas a los estados financieros**

+

**CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**

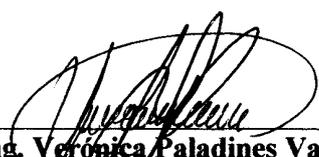
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U .S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
VENTAS NETAS	14	2,775,845.33	2,274,059.09
COSTO DE VENTAS	14	(2,284,852.88)	1,804,672.73
MARGEN BRUTO		<u>490,992.45</u>	<u>469,386.36</u>
<b>GASTOS:</b>			
Operacionales	15	360,685.14	344,206.28
Financieros, neto		2,296.46	1,063.17
Gastos no deducibles		<u>5,039.09</u>	<u>2,043.47</u>
<b>Total Gastos</b>		<u>368,020.69</u>	<u>347,312.92</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		122,971.76	122,073.44
OTROS INGRESOS), NETO:		<u>6,986.49</u>	<u>2,890.50</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	12	129,958.25	124,963.94
<b>MENOS:</b>			
Participación a trabajadores (15%)	9, 12	19,493.74	18,744.59
Impuesto a la renta causado (24%)	8, 12	26,295.78	27,065.71
Reserva legal		<u>4,163.50</u>	<u>3,956.91</u>
<b>Total</b>		<u>49,953.02</u>	<u>49,767.21</u>
UTILIDAD NETA		<u>80,005.23</u>	<u>75,196.73</u>



**Ing. Bolívar Arichábla Castillo**  
Gerente General



**Ing. Verónica Paladines Vargas**  
Contadora General  
Registro #30074

Ver notas a los estados financieros

4

**CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**

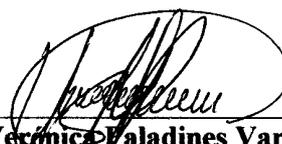
**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>Capital Social</u></b>	<b><u>Reserva legal</u></b>	<b><u>Resultados Acumulados</u></b>	<b><u>Resultado del Ejercicio</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Enero 1, 2010</b>	31,173.00	5,781.45	0.73	79,073.77	116,028.95
Transferencia Capitalización	79,073.00		79,073.77 (79,073.77)	(79,073.77)	0.77
Utilidad neta				79,153.64	79,153.64
Apropiación		3,957.68		(3,957.68)	
Ajuste				0.77	0.77
<b>Diciembre 31, 2010</b>	<b>110,246.00</b>	<b>9,739.13</b>	<b>0.73</b>	<b>75,196.73</b>	<b>195,182.59</b>
Transferencia Utilidad del ejercicio			75,196.73	(75,196.73)	
Apropiación		4,163.50		84,168.73 (4,163.50)	84,168.73
Dividendos pagados			(75,196.73)		(75,196.73)
<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b><u>110,246.00</u></b>	<b><u>13,902.63</u></b>	<b><u>0.73</u></b>	<b><u>80,005.23</u></b>	<b><u>204,154.59</u></b>



**Ing. Bolívar Arichábla Castillo**  
Gerente General



**Ing. Verónica Paladines Vargas**  
Contadora General  
Registro #30074

Ver notas a los estados financieros

A

**CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	80,005.23	75,196.73
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades y equipos	34,517.87	18,337.94
Apropiación de Reserva Legal	4,163.50	3,956.91
Baja de activos fijos	0.00	1,517.74
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	214,334.55	(283,756.47)
Inventarios	36,055.33	(1,508,225.97)
Cuentas por pagar	173,700.52	1,241,152.29
Gastos acumulados	4,112.84	503.23
Impuestos	(3,320.58)	12,366.56
Total ajustes	<u>463,564.03</u>	<u>(514,147.77)</u>
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) de actividades de operación</b>	<b><u>543,569.26</u></b>	<b><u>(438,951.04)</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDAD DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(59,235.92)</u>	<u>(196,384.05)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias a corto plazo recibidas	(10,917.25)	49,347.66
Compañías y personas relacionadas	(148,168.02)	274,934.45
Accionistas, incluye dividendos pagados	<u>(345,161.31)</u>	<u>274,302.88</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) proveniente en actividades de financiamiento</b>	<b><u>(504,246.58)</u></b>	<b><u>598,584.99</u></b>
<b>Caja y Equivalente de Efectivo:</b>		
Disminución neta en efectivo durante el año	(19,913.24)	(36,750.10)
<b>SalDOS al Comienzo del año</b>	<u>118,095.74</u>	<u>154,845.84</u>
<b>SALDOS FIN DEL AÑO</b>	<b><u>98,182.50</u></b>	<b><u>118,095.74</u></b>

**Ing. Bolívar Arichábla Castillo  
Gerente General**

**Ing. Verónica Paladines Vargas  
Contadora General  
Registro #30074**

**Ver notas a los estados financieros**

A

## CONARCAS CÍA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHÁBALA CASTILLO

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

---

#### 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía Limitada CONARCAS CÍA. LTDA. Constructora Arichábala Castillo, fue constituida en la ciudad de Machala - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en agosto 10 del 2006 e inscrita en el Registrador Mercantil el 15 de marzo del 2007; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Machala mediante Resolución #07.M.DIC.0028 emitida en enero 22 del 2007. Su actividad principal es la construcción y comercialización de viviendas; y además se dedicará a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Mediante Escritura pública de cesión de participaciones por parte de la Sra. María Arichábala Castillo (Cedente) a favor de los Sres. Bolívar Arichábala Delgado y Bolívar Arichábala Castillo (Cesionarios); Cambio de denominación y Reforma del estatuto social emitida el 7 de octubre del 2011; y de acuerdo al Acta de Junta Universal Extraordinaria de Socios celebrada el 12 de Septiembre del 2011, se resolvió autorizar la cesión de 34,729 acciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$1.00 cada acción; a favor de los cesionarios Sres. Bolívar Arichábala Castillo 11,026 acciones y para Bolívar Arichábala Delgado 23,703 acciones.

También, mediante la Junta Universal Extraordinaria de socios se decidió autorizar el Cambio de denominación de la Compañía CONARCAS CÍA. LTDA. Constructora Arichábala Castillo por el de CONARCAS CÍA. LTDA.; y aprobar la Reforma del estatuto social de la compañía, autorizando al Gerente y Presidente de la entidad como representantes legales para que procedan a realizar la Escritura Pública de Cesión de participaciones y Cambio de denominación.

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Bases de Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros han sido preparados en base al sistema contable del devengado y de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las mismas que en ciertos aspectos difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); presentados en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de Norte América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

**Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera** - Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010; las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

En base a lo indicado anteriormente, **CONARCAS CÍA. LTDA. Constructora Arichábala Castillo** deberá adoptar la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2012.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Bancos** - Constituyen saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes en Bancos locales, las mismas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

**Inversión a Corto Plazo** – Se encuentra registrada al costo de adquisición; y los intereses ganados son contabilizados como ingresos en el momento en que se generan.

**Inventarios** – Al costo de adquisición, que no excede el valor de mercado, como sigue:

- Materiales para la construcción; están registradas al costo promedio de adquisición.
- Terrenos destinados para proyectos futuros de viviendas; se encuentran registrados al costo específico de adquisición.
- Inventarios de Productos en Proceso; representan costos incurridos para la construcción de viviendas que se encuentran en proceso de terminación.

**Propiedades y Equipos, neto** – Al costo de adquisición, nota 7. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para maquinarias y equipos para la construcción; muebles y enseres de oficina; 3 para equipos de computación y software; y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

**Cargo Diferido, neto** - Corresponde a desembolsos realizados para gastos de constitución de la entidad, los cuales no están siendo amortizados.

**Participación de Trabajadores** - La participación de trabajadores está constituida de acuerdo con la tasa del 15% sobre la utilidad tributable, y su registro contable es una apropiación a los resultados del ejercicio en que se originan.

**Impuesto a la renta** - De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta para el ejercicio del 2011, fue del 24% sobre la utilidad tributable.

**Ventas** – Los ingresos por ventas son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de las viviendas.

**Costo de Ventas** – Representan costos incurridos en las viviendas terminadas y en proceso de construcción.

**Gastos** – Se contabilizan al momento en que se incurren o se causan.

**Transacciones con Partes Relacionadas** – Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales.

Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia. Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

### 3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de las cuentas de Caja y bancos son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	34,798.44	22,251.59
Caja principal	0.54	20,066.87
Caja chica	300.00	300.00
Fondos rotativos	<u>3,097.83</u>	<u>22,477.28</u>
Total	<u>38,196.81</u>	<u>65,095.74</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta de Bancos representa fondos depositados en las cuentas corrientes que mantienen en los Bancos Bolivariano C. A. por \$31,483.38; y Banco del Pacífico S A. por \$3,315.06. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

### 4. INVERSIÓN A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la inversión a corto plazo, constituye certificado de depósito por un valor de \$59,985.69; colocados a un plazo de 365 días a una tasa del 5.50% de interés anual con fecha de inicio desde el 23 de septiembre del 2011 y con vencimiento en septiembre 24 del 2012. Durante el año 2011, la Compañía registró a resultados \$6,985.69; por concepto de intereses ganados.

## 5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Los saldos de cuentas por cobrar, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	17,500.00	67,373.59
Anticipos a contratistas y proveedores	156,309.78	237,796.57
Compañías y personas relacionadas, nota 13	127,181.97	152,686.22
Crédito tributario a favor de la entidad	23,699.58	13,927.70
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	40,948.58	25,404.62
Préstamos y anticipos a empleados	9,984.58	3,719.18
Otras	<u>704.26</u>	<u>116,259.37</u>
Total	<u>376,328.75</u>	<u>617,167.55</u>

Clientes, representa saldo pendiente de cobro por facturación en venta a crédito de un bien inmueble. Esta venta a crédito no genera interés, ni tiene plazo de vencimiento establecido, ni tampoco ha sido recuperada a la presente fecha de éste reporte.

Anticipos a contratistas y proveedores, incluye principalmente valores entregados a los Sres. Johnny Kow Bautista por \$87,944.88; Juan Eras Tandazo por \$23,292.20; y Wilson Beltran Gómez por \$16,290; correspondiente a valores entregados anticipadamente a estos contratistas para la ejecución de obras en la construcción de viviendas. Estos anticipos a contratistas no han sido liquidados a la fecha del presente informe.

Compañías y personas relacionadas, representan saldos pendientes de cobro, los cuales no generan interés y no tienen fecha de vencimiento establecido.

Crédito tributario, representa saldo a favor de la entidad correspondiente al anticipo de impuesto a la renta del año 2011 por \$23,699.58; declarado en el formulario 101 de impuesto a la renta de la compañía del año 2010.

## 6. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Materiales para la construcción	447,703.73	322,298.46
Terrenos	827,122.77	537,122.77
Inventarios en Proceso	<u>740,890.46</u>	<u>1,192,351.06</u>
Total	<u>2,015,716.96</u>	<u>2,051,772.29</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de materiales para la construcción incluye principalmente pisos y cerámicas por \$211,675.23; sanitarios y accesorios por \$80,966.60; y accesorios hidráulicos y de gasfitería por \$53,450.45. A la fecha del presente informe, la compañía disponemos de un reporte de existencias valorizadas de los materiales para la construcción.

Terrenos, representan compras de bienes inmuebles que comprenden lotes de terrenos utilizados para la construcción de viviendas en distintas urbanizaciones de la ciudad de Machala, tales como; mencionamos a continuación:

<u>Vendedor (es) del Bien Inmueble</u>	<u>Fecha de compra</u>	<u>Precio de compra</u>	<u>Dimensiones del Terreno</u>
Sres. María Inés Ugarte, José Ugarte Aguilar e Ing. Fernando Juan Ugarte	Sept./9/2010	\$469,780.00	46,978.36 m2.
Compañía RUPIGI S. A. (Arq. Rodrigo Román R.)	Ene./28/2010	\$ 67,342.77	14,859.23 m2.
Sr. Miguel Ochoa Jaramillo	May./11/2011	\$250,000.00	14,114.64 m2.
Ing. Jorge Valle E. y a a. Yessica Torres Dueñas	Jul./1/2011	\$ <u>40,000.00</u>	800.00 m2.
Total		<u>\$827,122.77</u>	

Inventarios en proceso, representan costos incurridos en la construcción de viviendas que se encuentran aún pendientes de su terminación. No existe un método de inventarios establecido para la contabilización de los costos ejecutados en el proceso de construcción de las viviendas.

Estos inventarios se encuentran libres de gravámenes.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, neto durante los años 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<u>...Diciembre 31...</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>(U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	285,881.01	109,352.64
Adquisiciones	59,235.83	194,866.31
Gasto por depreciación	<u>(34,517.87)</u>	<u>(18,337.94)</u>
Saldos al fin del año	<u>310,599.06</u>	<u>285,881.01</u>

Adquisiciones, incluye principalmente \$57,390.64; correspondiente a desembolsos efectuados a terceros en febrero 23 y abril 29 del 2011 para la compra de dos vehículos (camioneta y camión), destinados para las operaciones normales de la empresa.

Durante el año 2011, se contabilizó con cargo a resultados en costo de ventas \$20,763.02; y en gastos operacionales \$13,754.85; por concepto de depreciación anual de los activos fijos, notas 14 y 15.

## 8. OBLIGACIONES BANCARIA Y FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de las obligaciones bancaria y financiera se presenta de la siguiente manera:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Sobregiro Contable, Banco del Pichincha C. A.	130,313.85	140,150.96
Tarjeta de crédito, Diners Club	5,216.50	7,523.64
Otra	<u>1,227.00</u>	<u>1,227.00</u>
Total	<u>136,757.35</u>	<u>148,901.60</u>

Al 31 de diciembre del 2011, obligación bancaria incluye sobregiro contable en el Banco del Pichincha C. A. por \$130,313.85; el mismo que se originó principalmente por la contabilización de cheques posfechados emitidos desde enero a junio del 2012 y presentados como partidas conciliatorias de cheques girados y no cobrados a nombre del Sr. Semiglia Di Lorenzo Gino por un total de \$150,000.00; y a Comercial ORGU S. A. por \$3,994.44; respectivamente.

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Los saldos de cuentas por pagar se presentan como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Anticipos de clientes	1,915,416.09	1,518,291.39
Compras de terrenos a terceros, nota 6 y 13	283,330.00	631,023.07
Proveedores locales, nota 13	186,853.63	237,442.22
Impuesto a la renta causado, nota 11	26,295.78	27,065.71
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	4,917.67	7,469.32
Accionistas, nota 13	4,338.32	274,301.88
Obligaciones con el I.E.S.S.	2,930.32	1,651.13
Otras	<u>4,400.28</u>	<u>4,267.28</u>
Total	<u>2,428,482.09</u>	<u>2,701,512.00</u>

Anticipos de clientes, representan valores recibidos de los clientes para futura ventas de viviendas, correspondiente al 30% del valor como entrada con relación al precio total de la vivienda negociada. Estos anticipos han sido liquidados parcialmente a la presente fecha de este reporte.

Compras de terrenos a terceros, representa el saldo pendiente de pago a los señores Semiglia Di Lorenzo Gino Francisco por \$250,000.00; y José Ugarte Aguilar por \$33,330.00; los mismos que provienen de las adquisiciones de terrenos efectuadas para construcción de viviendas en la urbanización San Patricio; de los cuales han sido cancelados \$36,127.03 a la presente fecha de este reporte.

Proveedores locales, incluyen facturaciones pendientes de pago por compras de materiales para la construcción y servicios de mano de obra principalmente a Kerámikos S. A. por \$62,875.99 correspondiente a compras de cerámicas; a CELCIP Cía. Ltda. por servicios de mano de obra por \$10,522.33; al Sr. Famer Beltran Chica por servicios de construcción de viviendas de \$14,198.00; y a D'NANY & SERVICES D' N & S S. A. por compra de materiales en \$25,000.00. Estas facturaciones han sido canceladas parcialmente a la fecha del presente informe.

Al 31 de diciembre del 2011, Impuesto a la renta causado representa el 24% de impuesto a la renta de la compañía determinado sobre la utilidad tributable considerando los gastos no deducibles, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Accionistas, constituyen saldos pendientes de pago, los cuales no tienen fecha de vencimiento establecido ni tampoco devengan interés.

#### 10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Los saldos de gastos acumulados por pagar son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	1,807.43	1,270.33
Décimo cuarto sueldo	6,806.77	4,741.78
Fondo de reserva	812.57	834.06
Aporte patronal	2,635.22	1,852.13
Participación de trabajadores, nota 11	<u>19,493.74</u>	<u>18,744.59</u>
Total	<u>31,555.73</u>	<u>27,442.89</u>

Al 31 de diciembre del 2011, Participación de trabajadores representa el 15% sobre la utilidad contable determinada entre los ingresos por ventas menos los costos y gastos, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral.

#### 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el patrimonio de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de la entidad está constituido por 110,246.00 de acciones a valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. La Compañía en el año 2011 y 2010, registró apropiación por \$4,163.50 y \$3,957.68 de las utilidades de los años 2010 y 2009, respectivamente.

**Resultados de años anteriores** – En el año 2011, los resultados acumulados del año 2010 fueron destinados para el pago de dividendos a los accionistas de la compañía por \$75,196.73; y en el año 2010, los resultados acumulados del año 2009 fueron sujetos a capitalizados en \$79,073.77; por lo cual el capital social se incrementó en ese valor en dicho período.

4

## 12. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 25% sobre la utilidad tributable. La determinación del impuesto a la renta para los años 2011 y 2010 es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores	129,958.25	124,963.94
Menos: Participación de trabajadores	<u>19,493.74</u>	<u>18,744.59</u>
Base para el cálculo del 15% de P.U.T.	110,464.51	106,219.35
Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>(898.75)</u>	<u>2,043.47</u>
Utilidad tributable	109,565.76	108,262.82
Porcentaje de impuesto a la renta	24%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>26,295.78</u>	<u>27,065.71</u>

Al 31 de diciembre del 2011, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aún cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

## 13. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, durante los años 2011 y 2010, se desglosan como sigue:

	Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U. S. dólares)	
<b>Activos</b>		
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Anticipos a contratistas y proveedores	15,000.00	752.19
Personas naturales relacionadas	4,430.37	3,549.74
Compañía relacionada	107,751.60	148,869.37
<b>Pasivos</b>		
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Compras de terrenos	250,000.00	424,672.27
Proveedor local	10,522.33	0.00
Accionistas	4,338.32	274,301.88

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

#### 14. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de las ventas durante los años 2011 y 2010 se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
<b>Ingresos Operacionales:</b>		
Ventas de viviendas – Etapa Laureana	2,709,845.33	1,661,530.62
Ventas varias	<u>66,000.00</u>	<u>612,528.47</u>
Total	<u>2,775,845.33</u>	<u>2,274,059.09</u>

El comportamiento del costo de ventas durante los años 2011 y 2010 es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(U.S. dólares)	
<b>Costo de Ventas:</b>		
Terrenos utilizados	290,000.00	1,413,095.02
Materiales para la construcción	1,316,090.04	1,164,657.94
Sueldos y beneficios sociales	128,324.04	126,411.93
Aportaciones al IESS	22,135.63	22,348.69
Pagos por otros servicios	419,597.93	510,230.95
Depreciaciones de activos fijos, nota 7	20,763.02	9,760.18
Variaciones en los saldos de inventarios	36,055.33	(1,508,225.97)
Otros	<u>51,886.89</u>	<u>66,393.99</u>
Total	<u>2,284,852.88</u>	<u>1,804,672.73</u>

Las ventas realizadas durante el año 2011 fueron de 47 viviendas, dichas ventas se incrementaron en relación al año anterior en \$501,786.24; lo cual representa el 22.07%; habiéndose obtenido un margen de rentabilidad en el año 2011 del 17.69%; y en el año 2010 un 20.64%.

El costo de ventas durante el año 2011 presentó un aumento en \$480,180.15; lo cual representa el 26.61% en relación al año 2010.

## 15. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales durante los años 2011 y 2010 se presentan como sigue:

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	<b>(U.S. dólares)</b>	
Sueldos y beneficios sociales	132,275.60	108,617.82
Pagos por otros servicios y bienes	90,387.63	98,173.16
Impuestos y Contribuciones	25,273.65	17,681.26
Promoción y Publicidad	24,668.56	36,265.06
Depreciación de activos fijos, nota 7	13,754.85	8,577.76
Aportes al IESS	23,316.06	17,062.85
Honorarios profesionales	8,641.54	19,265.58
Transporte	8,510.41	11,974.73
Otros	<u>33,856.84</u>	<u>26,588.06</u>
Total	<u>360,685.14</u>	<u>344,206.28</u>

Los gastos operacionales se incrementaron en \$16,478.86 equivalente a un 4.79% en relación al año 2010, lo cual se atribuye principalmente a incremento en sueldos y beneficios sociales en \$23,657.78 que representa un 21.78%% con relación al año 2010.

## 16. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<b><u>Año terminado</u></b> <b><u>Diciembre 31</u></b>	<b><u>Índice de</u></b> <b><u>Inflación anual</u></b>
2009	4.3%
2010	3.3%
2011	2.6%

## 17. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes (Junió11, 2012), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

\*\*\*\*\*