

CONARCAS CÍA. LTDA.

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

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

CONARCAS CÍA. LTDA., 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 (Cesionario); 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. El cambio de denominación fue autorizado por parte de la Superintendencia de Compañías de Machala mediante Resolución No. SC.DIC. M.11.00494 de septiembre 12 del 2011.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de Presentación – Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con disposiciones establecidas y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, la Superintendencia de Compañías resolvió disponer que las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

De acuerdo a Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008 y publicada en el R.O. No. 498, resuelve establecer el 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; por lo que la entidad aplicó obligatoriamente las Normas Internacionales de Información (NIIF) a partir de enero 1 del 2012, considerando como período de transición el año 2011.

La Superintendencia de Compañías emitió en diciembre 23 del 2009, la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el Registro Oficial No. 94, mediante el cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como: Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11010 con fecha de octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año, se emitió la Resolución No. SC-ICL.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de Reservas de capital, reserva por donaciones, Reserva por valuación o Superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para Normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, **CONARCAS CÍA. LTDA.**, ha cumplido con el proceso obligatorio de implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de conformidad a disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y ha procedido a la presentación final de los estados financieros autorizados el 26 de abril del 2013, los mismos que están a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

A continuación se resumen las principales normas contables aplicadas por la entidad para la preparación de los estados financieros:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inversiones temporales. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso

de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.
- **Cuentas por pagar** – Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales y bienes; y de la recepción de prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso productivo.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo – Para efectos del flujo de efectivo, la entidad considera como efectivo y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2012, 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.

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.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores de materiales para la construcción y servicios prestados; y valores anticipados a contratistas que son liquidados en función a la facturación del servicio; y terminación de la obra.

Activo por Impuesto Corriente – Constituye el saldo de anticipo de impuesto a la renta, el mismo que será liquidado con el impuesto a la renta determinado por la entidad.

Propiedades y Equipos, neto – Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 6. 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 muebles y enseres de oficina; y para maquinarias y equipos para la construcción; 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.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la

Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Activos Financieros no Corrientes – Representa el saldo de una inversión efectuada en póliza de acumulación mayor a 90 días plazo, la misma que se encuentra registrada al costo de adquisición; y los intereses ganados y no cobrados son contabilizados como ingresos en el momento en que se generan.

Obligaciones con Institución Bancaria a Corto Plazo – Constituyen préstamo otorgado por una institución bancaria y sobregiro bancario obtenido en la misma entidad bancaria. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

Otras Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Provisión para Impuesto a la Renta.- 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 método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2011 y 2010, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 24% y 25%, correspondientemente. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Durante los años 2012 y 2011, la referida apropiación se realizó en base al límite permitido por la Ley de Compañías.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF - Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañía el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 566 del octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos – Con relación a la venta de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Reconocimiento de Costos y Gastos.- El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan y facturan los bienes inmuebles, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

Uso de Estimaciones - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2011 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	19,600.76	34,798.44
Caja principal	0.46	0.54
Caja chica	300.00	300.00
Fondos rotativos	<u>19,959.99</u>	<u>3,097.83</u>
Total	<u>38,861.21</u>	<u>38,196.81</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de la cuenta de Bancos representa fondos depositados en las cuentas corrientes que mantienen en los Bancos Bolivariano C. A. por \$1,879.24; y Banco del Pacífico S A. por \$17,721.52.

Fondos rotativos, representan valores en custodia de la Administración de la entidad destinados para gastos varios en \$19,559.99; y para préstamos a trabajadores por \$400.00.

Los fondos colocados en las instituciones bancarias y en fondos rotativos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	122,347.27	17,500.00
Compañías y personas relacionadas, nota 18	114,336.27	112,181.97
Préstamos y anticipos a empleados	8,176.25	9,984.58
Otras	<u>1,000.00</u>	<u>175.00</u>
Total	<u>245,859.79</u>	<u>139,841.55</u>

Clientes, representa saldos pendientes de cobros por facturación en ventas a créditos de bienes inmuebles. Estas ventas a créditos no generan interés, ni tiene plazo de vencimiento establecido, las mismas que han sido recuperadas parcialmente a la presente fecha de éste reporte.

Compañías y personas relacionadas, incluye principalmente \$101,791.18 correspondiente a valores entregados a SERCORO Cía. Ltda. en calidad de préstamos, los cuales no generan interés y no tienen fecha de vencimiento establecido.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de inventarios son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Materiales para la construcción	283,005.47	447,703.73
Terrenos	787,122.77	827,122.77
Inventarios en Proceso	<u>712,914.38</u>	<u>740,890.46</u>
Total	<u>1,783,042.62</u>	<u>2,015,716.96</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de materiales para la construcción incluye principalmente existencias valorizadas de pisos y cerámicas por \$117,871.22; sanitarios y accesorios por \$53,701.15; accesorios hidráulicos y de gasfitería por \$32,182.88; y Otros accesorios de construcción por \$34,498.17. A la fecha del presente informe, no disponemos de un reporte de existencias valorizadas de los materiales para la construcción, el cual está en proceso de implementación.

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	<u>\$250,000.00</u>	14,114.64 m2.
Total		<u>\$787,122.77</u>	

Inventarios en proceso, representan costos incurridos en la construcción de viviendas que se encuentran aún en proceso de terminación de las obras. No se ha implementado aún el 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.

X

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de la cuenta de servicios y otros pagos anticipados está conformado tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	18,678.90	33,679.43
Anticipos a contratistas	132,146.53	137,674.53
Varios deudores y valores por liquidar	113,000.00	0.00
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	<u>61,129.90</u>	<u>40,948.58</u>
Total	<u>324,955.33</u>	<u>212,302.54</u>

Anticipos a contratistas, incluye principalmente valores entregados a los Sres. Johnny Kow Bautista por \$75,704.88; Juan Eras Tandazo por \$37,004.20; 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 en su totalidad a la fecha del presente informe.

Varios deudores, incluye principalmente valores entregados durante el año 2012 al Sr. Miguel Ochoa Jaramillo por \$60,000.00; y a las Sras. Jacqueline Castillo Figueroa por \$19,000.00; y María Bustos Rojas por \$12,000.00; para compras futuras de terrenos para la construcción de viviendas; los mismos que a la presente fecha de este reporte se encuentran pendientes de liquidación.

7. ACTIVOS DE IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de activos de impuestos por cobrar está conformado tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>26,572.84</u>	<u>23,699.58</u>
Total	<u>26,572.84</u>	<u>23,699.58</u>

Crédito tributario de impuesto a la renta, representa saldo a favor de la entidad correspondiente al anticipo de impuesto a la renta del año 2012, declarado en el formulario 101 de impuesto a la renta de la compañía del año 2011.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, neto durante los años 2012 y 2011 fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	310,599.06	285,881.01
Adquisiciones	136,000.00	59,235.83
Gasto por depreciación	<u>(57,907.79)</u>	<u>(34,517.87)</u>
Saldos al fin del año	<u>388,691.27</u>	<u>310,599.06</u>

Adquisiciones, representa compra de un vehículo volqueta marca Freightner realizada en diciembre 7 del 2012 según factura #13841 emitida por la compañía MAXDRIVE S. A. en esa fecha.

Durante el año 2012, se contabilizó con cargo a resultados en costo de ventas \$24,491.05; en gastos operacionales \$13,479.70; y en gastos no deducibles por \$19,937.04; el efecto de la depreciación anual de las propiedades y equipos.

9. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Activo financiero mantenido hasta el vencimiento.	59,985.69	59,985.69
Intereses por cobrar sobre activo financiero	<u>4,611.40</u>	<u>922.28</u>
Total	<u>64,597.09</u>	<u>60,907.97</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo del activo financiero mantenido hasta el vencimiento, representa una inversión mayor a 90 días plazo, correspondiente a póliza de acumulación, la misma que fue colocada a un plazo de 365 días a una tasa del 5.50% de interés anual con fecha de inicio desde el 24 de septiembre del 2012 y con vencimiento en septiembre 24 del 2013.

Durante el año 2012, la Compañía registró a resultados \$3,689.12; por concepto de intereses ganados y no cobrados, los cuales fueron ajustados en el proceso de implementación y aplicación de las NIIF.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los saldos de cuentas por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	186,079.64	186,853.63
Compra de terreno a un tercero	<u>150,000.00</u>	<u>33,330.00</u>
Total	<u>336,079.64</u>	<u>220,183.63</u>

Proveedores locales, incluye principalmente \$93,785.71; correspondiente a factura #13841 emitida en diciembre 7 del 2012 de MAXDRIVE S. A. correspondiente a compra de una volqueta; y facturas #1046 de enero 14 del 2010 por \$10,522.33; y #1229 de enero 5 del 2012 por \$25,000.00; correspondiente a servicios de mano de obra y adquisición de materiales para la construcción – cerámica a CELCIP Cia. Ltda., respectivamente. Estas facturaciones se encuentran pendientes de cancelación en su totalidad a la fecha del presente informe.

Compra de terreno a tercero, representa saldo pendiente de pago al Sr. Daniel Loaiza Álvarez por \$150,000.00; el cual fue entregado como anticipo para futura adquisición de terreno para la construcción de viviendas en la urbanización San Patricio; el mismo que no ha sido cancelado a la presente fecha de este reporte.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN BANCARIA Y FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de las obligaciones con institución bancaria y financiera se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Sobregiro Contable, Banco del Pichincha C. A.	296,289.93	130,313.85
Préstamo bancario a corto plazo, Banco del Pichincha C. A.	227,705.87	0.00
Tarjeta de crédito, Diners Club	4,879.05	5,216.50
Otras (Intereses por pagar sobre el préstamo bancario)	<u>369.64</u>	<u>1,227.00</u>
Total	<u>529,244.49</u>	<u>136,757.35</u>

Al 31 de diciembre del 2012, sobregiro contable en el Banco del Pichincha C. A. por \$296,289.93; se origina principalmente por la contabilización de cheques posfechados emitidos desde enero a mayo del 2013 y presentados como partidas conciliatorias de cheques girados y no cobrados a nombre del Sr. Semiglia Di Lorenzo Gino por un total de \$247,202.97.

Préstamo bancario a corto plazo, representa el saldo pendiente de pago al Banco del Pichincha C. A. de un capital inicial de \$300,000.00, concedido en septiembre 26 del 2012, a una tasa del 9.730% de interés anual con vencimientos mensuales hasta el 21 de septiembre del 2013. Durante el año 2012, la Compañía registró con cargo a resultados \$7,091.01; por concepto de intereses financieros sobre el préstamo sobre firma.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Los saldos de gastos acumulados por pagar son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado, nota 16	63,583.92	26,295.78
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	4,353.78	4,917.67
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	2,164.97	1,807.43
Décimo cuarto sueldo	7,847.39	6,806.77
Fondo de reserva	0.00	812.57
Obligaciones con el IESS	7,606.77	5,565.54
Participación de trabajadores, nota 16	<u>44,984.94</u>	<u>19,493.74</u>
Total	<u>130,541.77</u>	<u>65,699.50</u>

Al 31 de diciembre del 2012, Impuesto a la renta causado representa el 23% 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.

Al 31 de diciembre del 2012, Participación de trabajadores representa el 15% sobre la utilidad contable determinada entre los ingresos por ventas de bienes inmuebles menos los costos y gastos asociados al ingreso, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral.

13. CUENTAS POR PAGAR VARIAS / RELACIONADAS

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Compañía relacionada, SERCORO CÍA. LTDA, nota 18.	44,000.00	0.00
Accionistas	0.00	4,338.32
Compra de terreno a parte relacionada, Nota 18	<u>86,540.00</u>	<u>250,000.00</u>
Total	<u>130,540.00</u>	<u>254,338.32</u>

Compra de terreno a tercero, representan saldo pendiente de pago al Sr. Semiglia Di Lorenzo Gino Francisco por \$86,540.00; el cual fue entregado como anticipo para futura adquisición de terreno para la construcción de viviendas en la urbanización San Patricio; el mismo que no ha sido cancelado a la presente fecha de este reporte.

Los saldos por pagar entre compañías y partes relacionadas no devengan interés y no tienen plazo de vencimiento establecido.

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, anticipos de clientes equivalente al 54.54% del total de pasivos, representan valores recibidos y depositados en la cuenta corriente que mantiene la compañía en el Banco del Pichincha C. A., provenientes de los abonos y pagos que realizan los clientes para futura compra-venta de bienes inmuebles. Dichos anticipos constituyen cuotas para reservación de las casas, el 30% de entrada sobre el total de las viviendas financiadas directamente por la constructora; y el 70% de los importes recibidos por el financiamiento entre los clientes y las instituciones financieras, bancarias y con el BIESS para la cancelación de las casas vendidas. A la fecha de este reporte (Mayo 10, 2013), anticipos recibidos de clientes en \$283,005.47 han sido liquidados al momento de la emisión de las facturaciones por ventas de las viviendas; equivalente al 20.94% del saldo por \$1,351,675.20; presentado en el Estado de situación financiera a la fecha de cierre.

15. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el patrimonio neto 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.

En el año 2012, la entidad realizó apropiación de los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2011 en \$9,566.54.

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 en \$75,196.73; y en el año 2010, los resultados acumulados del año 2009 fueron capitalizados en \$79,073.77; por lo cual el capital social se incrementó en ese valor en dicho período.

16. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 23% y 24% respectivamente en los años 2012 y 2011 sobre la utilidad tributable. La determinación del impuesto a la renta para dichos periodos 2012 y 2011 es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores	299,899.60	129,958.25
Menos: Participación de trabajadores	<u>44,984.94</u>	<u>19,493.74</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	254,914.66	110,464.51
Más o Menos: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>21,537.17</u>	<u>(898.75)</u>
Utilidad tributable	<u>276,451.83</u>	<u>109,565.76</u>

A continuación:

Utilidad tributable	276,451.83	109,565.76
Porcentaje de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta causado	<u>63,583.92</u>	<u>26,295.78</u>

Al 31 de diciembre del 2012, 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.

17. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF

La entidad CONARCAS CÍA. LTDA., procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó las NIIF, los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros al 01 de enero del 2012. A los efectos identificados como parte de aplicación de las NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF) ha resultado principalmente en un cambio en el valor razonable de sus propiedades, planta y equipos.

La Compañía adoptó las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Un detalle es el siguiente:

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 2 (Existencias)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores)
- NIC 10(Hechos posteriores a la fecha de balance)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos) y NIC 36 (Deterioro en el valor de los activos)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- NIC 19 (Beneficios a los empleados)
- NIC 24 (Información a revelar sobre partes relacionadas)
- NIC 37 (Provisiones, activos y pasivos contingentes)
- NIC 39 (Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos financieros: Información a revelar)
- NIIF 9 (Instrumentos financieros)

Los ajustes identificados por la Compañía, fueron realizados para cumplir con una disposición legal de la entidad de control, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) entran en vigencia a partir del año fiscal 2012. Las cifras de los ajustes que surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF se encuentran en la conciliación patrimonial al 31 de diciembre de 2011, donde los cuales la Compañía reconoció directamente en la cuenta de Resultados acumulados, que forma parte del patrimonio neto de los Accionistas.

A la fecha de emisión de los estados financieros mayo 10 del 2013, se han publicado por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aún en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan periodos económicos desde el 2011 y hasta el 2013 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 9 y NIIF 13, sin embargo; CONARCAS CÍA. LTDA. está en proceso de evaluar, las disposiciones de las nuevas normas contables y estima que los impactos no sean significativos para el desarrollo de las operaciones.

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicó obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011, por lo que cumplió con la presentación del cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, respectivamente, ante la Superintendencia de Compañías y el cual incluyó lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

Adicionalmente, la Compañía elaboró para los respectivos periodos de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y correspondiente al 31 de diciembre del 2012 y 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertido bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del estado de resultado (utilidad del período) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al estado de resultado bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 31 de diciembre del 2012.
- Revelación de asuntos y/o ajustes materiales si los existieren al estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2012, según el caso, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF), y los cuales fueron registrados en el Patrimonio de la Compañía el 1 de enero del 2012. Un detalle de los ajustes efectuados en el patrimonio es el siguiente:

	Años	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
	<u>Enero 1</u>	<u>Diciembre 31</u>
Patrimonio de acuerdo a NEC	204,154.59	204,154.59
Ajustes NIIF:		
Eliminación de gastos de años anteriores	(485.07)	0.00
Eliminación de gastos de constitución	(136.10)	
Registro de intereses ganados sobre la inversión	.922.28	
Eliminación de amortización de gastos de constitución	<u>13.60</u>	<u>0.00</u>
Total ajustes	<u>314.71</u>	<u>0.00</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>204,469.30</u>	<u>204,154.59</u>

Estos ajustes identificados por entidad al 1 de enero del 2012, fueron realizados de manera de cumplir con una disposición expresa de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los ajustes netos resultantes por \$314.71; surgieron de sucesos y transacciones a la fecha de transición de las NIIF y por lo tanto CONARCAS CÍA. LTDA., reconoció los mismos en la cuenta de Reservas Acumuladas por Adopción primera vez de las NIIF, la cual forma parte del patrimonio neto de los accionistas, generando una diferencia temporaria imponible.

18. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos con partes relacionadas, durante los años 2012 y 2011, se desglosan como sigue:

	Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Activos		
Cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar y varios deudores	1,385.90	0.00
Personas naturales relacionadas	3,044.47	4,430.37
Compañía relacionada, SERCORO Cía. Ltda.	101,791.80	107,751.60
Pasivos		
Cuentas por pagar:		
Compra de terreno	86,540.00	250,000.00
Accionistas	0.00	4,338.32

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

19. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de las ventas durante los años 2012 y 2011 se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos Operacionales:		
Ventas de viviendas	2,983,128.42	2,709,845.33
Ventas varias	<u>0.00</u>	<u>66,000.00</u>
Total	<u>2,983,128.42</u>	<u>2,775,845.33</u>

Durante el año 2012, la compañía vendió 43 viviendas, habiéndose vendido el año anterior 47 casas. La facturación en ventas tuvo un incremento en relación al año anterior en \$273,283.10; lo cual representó el 9.85%. EL comportamiento del margen de utilidad en el año 2012 fue del 26.39%, mientras que el margen bruto en ventas del año 2011 fue del 17.69%.

El comportamiento del costo de ventas durante los años 2012 y 2011 es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Costo de Ventas:		
Terrenos utilizados	484,790.00	290,000.00
Materiales para la construcción	926,130.62	1,316,090.04
Sueldos y beneficios sociales	163,974.64	128,324.04
Aportaciones al IESS	28,876.54	22,135.63
Pagos por otros servicios	262,161.37	419,597.93
Depreciaciones de propiedades y equipos, nota 8	24,491.05	20,763.02
Variaciones en los saldos de inventarios	231,817.26	36,055.33
Otros	<u>73,755.04</u>	<u>51,886.89</u>
Total	<u>2,195,996.52</u>	<u>2,284,852.88</u>

El costo de producción y ventas del año 2012 tuvo una fluctuación como disminución en \$88,856.36; con relación al año 2011, la misma que se constituyó en un 3,89%. Esta disminución en el costo de producción y ventas del año 2012, se atribuye principalmente a que la compañía incurrió en menor proporción con relación al año anterior en costos como materiales para la construcción en \$389,959.42; y pagos por otros servicios en \$157,436.56; respectivamente.

20. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales durante los años 2012 y 2011 se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	153,463.72	132,275.60
Comisiones sobre ventas	112,000.00	0.00
Pagos por otros servicios y bienes	37,277.75	90,387.63
Impuestos y Contribuciones	29,172.00	25,273.65
Promoción y Publicidad	32,629.53	24,668.56
Depreciación de propiedades y equipos, nota 8	13,479.70	13,754.85
Aportes al IESS	17,295.26	23,316.06
Honorarios profesionales	38,452.32	8,641.54
Transporte	214.44	8,510.41
Otros	<u>22,283.26</u>	<u>33,856.84</u>
Total	<u>456,267.98</u>	<u>360,685.14</u>

Los gastos operacionales en el año 2012 se incrementaron en \$95,582.84 equivalente a un 26.5% en relación al año 2011, lo cual se atribuye principalmente a incremento en comisiones pagadas por ventas de casas.

21. 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:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de</u> <u>Inflación anual</u>
2010	3.3%
2011	2.6%
2012	4.16%

22. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de cuentas presentados en los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Información suplementaria - Anexo 1).

23. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2013 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 10, 2013), 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.
