

CONARCAS CIA. LTDA.

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

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

CONARCAS CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Machala - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en agosto 10 del 2006 e inscrita en el Registro del Mercantil el 15 de marzo del 2007, la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Machala mediante Resolución 007.AT.DIC.0008 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 adquiridos.

Mediante Escritura Pública de cesión de participaciones por parte de la Sra. María Aréchiga Castillo (Cedente) a favor de los Sres. Bolívar Aréchiga Delgado y Bolívar Aréchiga 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 Aréchiga Castillo (11,029 acciones) y para Bolívar Aréchiga Delgado 23,700 acciones.

De acuerdo a la Junta Universal Extraordinaria de socios se decidió autorizar el cambio de denominación de la compañía **CONARCAS CIA. LTDA. CONSTRUCTORA ARICHIGABALA CASTILLO** por el de **CONARCAS CIA. 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.

Durante el año 2013, se vendieron 36 casas, originándose un incremento en las ventas de bienes inmuebles de \$130,761.82 que representa el 4.38% en relación al año 2012; sin embargo, el costo de ventas disminuyó en \$9,824.29; el margen que representa el 0.45% en relación al año anterior. El margen de rentabilidad en el año 2013 es del 33.66% y en el año 2012 fue del 9.74%.

Los accionistas de la entidad decidieron que parte de las ganancias del año 2013 se reinviertan en bienes inmuebles para el año 2014 por \$110,000.00.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la Preparación y Presentación. Los estados financieros de **CONARCAS CIA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral de las operaciones, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 en comparativo al año 2012, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan; tales como:

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 y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más las costas 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 asumir 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 activos y pasivos financieros, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto es al momento de la negociación de la venta del bien inmueble y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes inmuebles, nota 4.
- **Cuentas y Documentos por pagar** – Son registradas al costo, nota 10, esto es al momento de la negociación de la compra de materiales para la construcción; y de la recepción de prestaciones de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso de construcción de las viviendas.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo – Para efectos del flujo de efectivo, se considera como efectivo, y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2017, contamos saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes en Bancos locales. Las monedas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

Inventarios – Al costo de adquisición, nota 5, que no excede el valor de mercado, como sigue:

- Materiales para la construcción; están registradas al costo promedio de adquisición.
- Herramientas acumuladas para proyectos futuros de viviendas; se encuentran registrados al costo específico de adquisición.
- Inventario de Productos en Proceso; representan costos incorporados para la construcción de viviendas que se encuentran en proceso de terminación.
- Inventario de Productos Terminados; se encuentra contabilizado al costo de adquisición de una vivienda terminada.

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.

Activos por Impuestos Corrientes – Constituye el anticipo de impuesto a la renta pagado, el mismo que fue liquidado con el impuesto a la renta determinado por la entidad.

Propiedades, Planta y Equipo, neto - Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 8. 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 maletines, cascos y equipos de oficina; 5 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 revisiones de importancia se reconocen como activos 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 resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral.

La Administración de la entidad, ha establecido procedimientos para asegurarse de que sus bienes estén contabilizados por su importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos están contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros excede del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que la misma se presentará como derivada y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de los activos.

Propiedad de Inversión - Se presenta contabilizada al costo de adquisición de un terreno destinado para la inversión en la construcción de viviendas.

Activos Financieros no Corrientes - Representa inversión colocada en pólizas de acumulación a largo o a un año, 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 Instituciones Financieras - Constituyen préstamos recibidos por una institución bancaria y adelanto bancario obtenido en la misma entidad bancaria y crédito otorgado por una institución financiera mediante la emisión de una tarjeta de crédito. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

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

Participación de los Trabajadores en las Unidades - Se contabiliza la provisión disminuyendo la ganancia del ejercicio; se calcula sobre la utilidad contable en que se devenga el 15% de participación de los empleados, 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 la ganancia del ejercicio 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 (el 12% actualmente a las utilidades más revalorizadas "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%, respectivamente. 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.

Anticipos de Clientes - Se contabilizan al momento de recibir los valores de manera anticipada correspondiente a la merca entregada por parte de los clientes para futuras ventas de viviendas en los distintos proyectos de inversión.

Transacciones con Partes Relacionadas - Las transacciones son con partes relacionadas domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con los siguientes principios, *pro principio legal*, como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

"Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de emulación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios o otro tipo de operaciones, con una persona natural o societaria, domiciliada o no en el país"

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 5% de la ganancia 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 socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Durante los años 2013 y 2012, 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 originan 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.L.C.P.A.I.F.R.S.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañías el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 504 del mes de 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 Medias Entidades (NIIF para las PYMES), en la que correspondió, 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 devaluos en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos - Con relación a las ventas 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 a por la posible devolución de las viviendas.

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 períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se pagan.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los períodos 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 influyen 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31... 2013	2012
	(U.S. dólares)	
Bancos	62,061.70	19,000.70
Caja principal	0.35	0.46
Caja chica	500.00	200.00
Fondos mutuos	<u>1,061.00</u>	<u>10,059.99</u>
Total	63,023.11	29,261.15

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta de Bancos representa fondos depositados en las cuentas corrientes que mantienen en los Bancos Produbanco S. A. por \$30,229.83; Bolivariano C. A. por \$16,325.94; y Banco del Pacífico S. A. por \$16,055.99.

Los fondos depositados en las instituciones financieras y en fondos de caja y mutuos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, activos financieros representan saldos de las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Cuentas	\$2,586.60	122,547.27
Compañías relacionadas	135,011.20	171,291.80
Accionistas	50,000.00	3,044.47
Préstamos y anticipos a empleados	3,446.62	8,176.25
Otros	1,451.12	1,000.00
Total	192,795.54	205,859.79

Cuentas, representa saldos pendientes de cobro por facturación en ventas a crédito de bienes inmuebles, principalmente al Sr. Wilson Márquez Durán por \$22,000.00 al 31 de diciembre del 2013. Estas ventas a crédito no generan interés, ni tiene plazo de vencimiento establecido, los mismos que han sido recuperados en un 15% a la presente fecha de esta reporta.

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de cuentas por cobrar a Compañías relacionadas, representan valores entregados en calidad de prepagados para la actividad operacional de SERCORO Cta. Ltda., de los cuales \$101,791.80 provienen del año 2012, los mismos que no generan interés y no tienen plazo de vencimiento establecido.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de inventarios son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Materiales para la construcción	294,795.98	283,003.47
Terminos	844,598.97	767,122.77
Inventarios de Productos en Proceso	428,522.58	212,614.10
Inventario de Producto Terminado (Vivienda para la venta)	42,000.00	0.00
Total	1,609,917.53	1,262,740.34

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta de materiales para la construcción incluye principalmente esbozos y valorizados de piso y cemento por \$150,430.50, sillones y asientos por \$45,229.37, accesorios hidráulicos y gasfitería por \$27,390.28, y Otros accesorios de construcción por \$27,500.41.

Terrenos representan compra de bienes inmuebles realizadas durante los años 2013 y 2012, que comprenden lotes de terrenos existentes que serán utilizados para la construcción de viviendas en distintas urbanizaciones en la ciudad de Machula, tales como: mencionamos a continuación:

<u>Vendedor (es)</u> <u>del Bienes Inmueble</u>	<u>Fecha de</u> <u>compra</u>	<u>Precio de</u> <u>compra</u>	<u>Dimensiones</u> <u>del Terreno</u>
Sres. María Inés Ugarte, José Ugarte Aguilar e Ing. Fernando Juan Ugarte	Sept./9/2010	\$469,780.00	46,978.16 m2.
Compañía RUIPIG S. A. (/Ing. Rodrigo Román R.)	Ene./28/2010	\$67,342.77	14,839.23 m2.
Sr. Miguel Ochoa Jaramillo	May./11/2011	\$280,000.00	14,114.44 m2.
Sub-Total al 31 de diciembre del 2012		\$787,122.77	
Sr. Arcebasula Castillo Reinos y Sra. María Buzas	May./6/2013	\$ 40,000.00	800.00 m2.
Sr. Karl Gottfried Chávez y Sra. Cindy de la A Rivers	Jul./13/2013	\$ 17,476.20	206.40 m2.
Total al 31 de diciembre del 2013		\$844,598.97	

Inventarios en proceso, representan 23 viviendas que se encuentran en proceso de construcción, para lo cual se han incurrido costos por \$428,572.58 para la construcción de viviendas que se encuentran aún en proceso de terminación de obras.

Inventario de Productos Terminados, constituye el costo de una vivienda terminada en \$47,000.00, adquirida en el año 2013 a un ex-cliente.

Los inventarios existentes en las bodegas de la entidad se encuentran libres de gravámenes.

4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, servicios y otros pagos anticipados está conformado tal como sigue:

	<u>...Diciembre 31...</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(U.S. dólares)</u>	
Anticipos a proveedores	30,635.25	18,678.90
Anticipos a contratistas	136,494.32	132,146.53
Varios deudores y valores por liquidar	84,683.26	113,000.00
Fideicomiso Plaza del Sol Machula	25,783.33	61,170.00
Total	522,096.16	324,955.33

Anticipos a Proveedores, constituyen valores entregados anticipadamente para futuras compra de materiales para la construcción de viviendas, y prestación de servicios recibidos principalmente del Sr. Edgar Aguilar Castillo por \$10,000.00 al 31 de diciembre del 2013, e incluye anticipos provenientes del año 2012 por \$18,635.25; los cuales a la presente fecha del referido reporte no han sido liquidados.

Anticipos a contratistas, incluye principalmente valores entregados a los Sres. Johnny Kón Bautista por \$59,556.88; a Juan Esteban Tardazo por \$39,999.99; a Eusebio Manfred por \$17,500.00; y a Wilson Heltrán Gómez por \$16,290.00; 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 y valores por liquidar, incluye principalmente anticipo entregado al Sr. Miguel Ochoa Jaramillo por \$75,000.00; para futuras compras de terrenos para la construcción de viviendas; el mismo que proviene del año 2012 y que a la presente fecha de este reporte se encuentra pendiente de liquidación.

Fideicomiso Plaza del Sol Machala, constituye valores entregados como anticipo al veterano Eusebio para la futura compra de una oficina ubicada en el centro comercial Plaza del Sol Machala por un saldo de \$75,583.33, el mismo que fue liquidado contra entrega de la factura #578 de febrero 20 del 2014 por la transferencia de dominio del inmueble a favor de COMARCAS CIA. LTDA. por un valor de \$72,700.00; quedando un saldo pendiente de liquidar por \$2,583.33 a la fecha del presente informe.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A) 31 de diciembre del 2013 y 2012, activos por impuestos corrientes representan saldos a favor de la entidad correspondiente al pago de los anticipos de impuesto a la renta del año 2011 por \$29,159.48; y del año 2012 por \$26,572.84, (pagados en julio y septiembre en los años 2013 y 2012) declarados en los formularios 101 y liquidados con el impuesto a la renta de la compañía en los años 2013 y 2014; respectivamente.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto durante los años 2013 y 2012 fueron como sigue:

	<u>— Diciembre 31 —</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>(C.S. 000000es)</u>	
Saldo al comienzo del año	388,691.27	310,500.00
Adquisiciones	12,249.81	136,000.00
Gasto por depreciación	(78,715.54)	(57,297.79)
Saldo al fin del año	<u>122,225.54</u>	<u>388,691.27</u>

Adquisiciones, incluye principalmente \$11,250.18; correspondiente a alquileres de maquinas y recursos de oficina realizadas durante el año 2013.

Durante el año 2013, se creditó un cargo a resultados en costo de ventas por \$35,939.18; y en gastos operacionales por \$42,776.30; el efecto de la depreciación anual de las propiedades, planta y equipos suma un total de \$78,715.54.

PROPIEDAD DE INVERSIÓN

27,937.04

Representa adquisición para inversión de un terreno ubicado en Machala con una área de 298.14 m², vendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala de acuerdo a escritura de compraventa emitida en Diciembre 10 del 2013, resultando desembolsos en el mes de noviembre del 2013 por \$10,437.63; correspondiente a pagos de predios, impuestos y alcabalas; y en diciembre del año 2013 se liquidaron los anticipos que fueron entregados para compra fincas de terrenos en el año 2012 a los Sres. Luis, Carlos, y José Castillo Figueroa a razón de \$9,300.00 cada uno (pago total \$28,500.00); y a la Sra. Jacqueline Castillo Figueroa por \$19,000.00. La escritura de compraventa de este bien inmueble fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Machala en diciembre 24 del 2013.

8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

	-Diciembre 31-	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Activo financiero mantenido hasta el vencimiento	63,031.63	59,995.69
Intereses por cobrar sobre activo financiero	867.70	4,633.40
Total	63,918.73	64,629.09

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo del activo financiero mantenido hasta el vencimiento, representa una inversión, mayor a 360 días plazo, correspondiente a póliza de acumulación, la misma que fue colocada a un plazo de 355 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 2014.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía registro en resultados como Otros ingresos \$3,227.31 y \$2,689.12 respectivamente, por concepto de intereses ganados y no cobrados, los mismos que han sido capitalizados periódicamente a la inversión.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	-Diciembre 31-	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	219,680.88	186,079.74
Otros	479.78	0.00
Total	220,160.66	186,079.74

Proveedores locales, incluye principalmente \$29,738.60, correspondiente a la factura 4214 por la compra de tumbados emitida en diciembre 30 del 2013 por el Sr. Edgar Aguilar Castillo, la misma que se encuentra pendiente de pago a la fecha del presente informe.

Además, al 31 de diciembre del 2013, el saldo de proveedores locales incluye facturaciones emitidas en enero del 2010 y 2012, y julio del 2013 por la compañía CELCOP Cía. Ltda., para servicios de mano de obra de instalaciones eléctricas de alta y baja tensión; y para adquisición de materiales y suministros para la construcción por un saldo total de \$40,584.20, y facturaciones provisionadas por conceptos de compras de material pétreo y por servicios de transporte del mismo producto emitidos en abril y junio del 2013 por la Sra. Kalis Cedillo Céspedes por un saldo total de \$83,638.65.

Las facturaciones de los proveedores CELCOP Cía. Ltda., y Sra. Kalis Cedillo López pendientes de pago a la fecha de cierre del año 2013, han sido negociadas mediante la imputación de dichos valores al abono por \$40,584.20 para el compra del solar y casa número 1 de la manzana J; y mediante la cancelación y abono por un total de \$83,638.65 para el compra del bien inmueble identificado con el número 3-4 del Conjunto Residencial Lucania, ambos bienes inmuebles de propiedad de CONARCAS Cía. Ltda., y ubicados en la Urbanización San Paraiso de la ciudad de Machala. Estas negociaciones fueron requeridas y aceptadas por los poseedores, y autorizadas por los Socios de la entidad mediante la suscripción de Actas de Junta Universal de Socios celebradas en julio 15 del 2013 y en abril del mismo año, respectivamente.

A la fecha del presente reporte, esas facturaciones han sido canceladas o imputadas con los compra de los bienes inmuebles antes mencionados.

(1). OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las obligaciones con instituciones financieras se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. Dólares)	
Sobregiro Contable, Banco del Pichincha C. A.	307,550.47	290,289.93
Préstamo bancario a corto plazo, Banco del Pichincha C. A.	6,273.57	227,025.87
Tarjeta de crédito, Diners Club	15,996.98	6,829.00
Otras (Intereses por pagar sobre el préstamo bancario)	0.00	369.64
Total	329,821.02	524,494.44

Al 31 de diciembre del 2013, sobregiro contable en el Banco del Pichincha C. A. por \$307,550.47; se origina principalmente por la contabilización de cheques postfechados emitidos desde enero a mayo del 2013 y presentados como partidas transitorias de cheques girados y no cobrados a cuentas 487 D, Sra. María O. Lorente Giso por un total de \$235,000.00.

Préstamo bancario a corto plazo, representa el saldo pendiente de pago al Banco del Pichincha C. A. de un capital inicial de \$95,000.00; a 360 días plazo, concedido en enero 10 del 2013, a una tasa del 9.730% de interés anual con vencimientos mensuales hasta el 5 de enero del 2014. A la presente fecha de este reporte, el saldo de la obligación bancaria se encuentra cancelada en su totalidad.

Durante el año 2013, se registró un cargo a resultados \$14,730.34, por concepto de intereses financieros sobre los préstamos sobre firma anterior por \$300,000.00 que venció en septiembre 21 del 2013; y sobre el actual por \$95,000.00.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de otras obligaciones corrientes son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado, nota 15	59,155.18	67,583.92
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	3,489.70	1,353.78
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	3,254.42	5,164.97
Décimo cuarto sueldo	9,529.85	7,847.34
Vacaciones	13,671.29	0.00
Obligaciones con el IESS	10,956.01	7,606.77
Liquidaciones por pagar a ex - empleados	7,484.33	0.00
Participación de trabajadores, nota 15	54,956.03	44,984.94
Total	162,496.81	130,541.71

Al 31 de diciembre del 2013, Impuesto a la renta causado representa el 22% de impuesto a la renta de la compañía determinado sobre la ganancia 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 2013, Participación de trabajadores representa el 15% sobre la ganancia 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 DIVERSAS / RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por pagar diversas/relacionadas, son pagaderas como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Compañía relacionada, SHERO Cía. Ltda.	0.00	44,000.00
Accionistas	155,000.00	0.00
Compra de terreno a parte relacionada	86,401.70	86,540.00
Total	241,401.70	130,540.00

Accionistas, incluye principalmente \$150,000.00, valor que fue pagado en el año 2013 por el accionista mayoritario de la entidad, para cancelar la deuda que mantenía la entidad con el Sr. Daniel Lozano Álvarez por el mismo valor y proveniente del año 2012, correspondiente a entrega de un anticipo para futura compra de un terreno para la construcción de viviendas en la urbanización San Patricio.

Compra de terreno a terceros, representan saldo pendiente de pago al Sr. Semprón Di Lorenzo Gino Francisco por \$86,401.70; 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, partes relacionadas y accionistas no devengará interés y no tienen plazo de vencimiento establecidos.

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, anticipos de clientes equivalente al 52.90% en el año 2013 (año 2012 34.34%) 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. Dicha anticipos constituyen cuotas para reservación de los casos, el 30% de antelación 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 BFISS para la cancelación de las casas vendidas. A la fecha de este reporte (Mayo 20, 2014) anticipos recibidos de clientes en \$333,816.82 (año 2012 \$283,005.47 / 20.94%) han sido liquidados al momento de la cancelación de las financiamientos por ventas de viviendas; equivalentes al 11.25% del saldo por \$1,068,301.61 (año 2012 \$1,351,672.20), presentado en el Estado de Situación financiera al 31 de diciembre del 2013.

Anticipos de clientes incluye \$30,000.00, correspondiente a valor entregado por parte de uno de los accionistas de la entidad en el año 2012 para futura compra de vivienda, el mismo que aún no ha sido liquidado a la presente fecha de este reporte.

15. 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 22% y 23% respectivamente en los años 2013 y 2012 sobre la ganancia tributable. La determinación del impuesto a la renta para dichos periodos 2012 y 2013 es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Ganancia antes de participación de trabajadores	166,373.55	297,899.50
Menos: Participación de trabajadores	<u>34,956.05</u>	<u>44,984.84</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta	131,417.52	252,914.66
Más: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>7,469.68</u>	<u>21,537.17</u>
Menos: Ganancia a reinvertir y capitalizar	<u>(110,000.00)</u>	<u>0.00</u>
Ganancia tributable	28,887.20	274,451.83
Porcentaje de impo. a la ra. (sobre Ganancia tributable)	22%	23%
Porcentaje de impo. a la ra. (sobre Ganancia a reinvertir)	0%	0%
Impuesto a la renta causado	<u>6,355.18</u>	<u>63,523.92</u>
La determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:		
Impuesto a la renta causado	6,355.18	63,523.92
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	<u>(29,159.48)</u>	<u>(26,572.84)</u>
Impuesto a la renta por pagar por el contribuyente	<u>22,795.70</u>	<u>36,951.08</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todos sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, así como podrían existir algunas de estas

transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

16. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social de la entidad está constituido por 110,746,000 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 esa suma 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 los años 2013 y 2012, registró apropiación por \$12,613.12 y \$58,566.54 de las ganancias de los años 2012 y 2011, respectivamente.

Resultados Acumulados – Representan las ganancias acumuladas de los periodos 2012 por \$178,717.62; y 2011 por \$69,898.60.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de las ventas durante los años 2013 y 2012 se presentaron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias:		
Netos de viviendas	3,113,890.30	2,983,128.43

Durante el año 2013, la compañía vendió 30 viviendas habiéndose vendido 47 casas en el año 2012; sin embargo, la facturación en ventas del año 2013 tuvo un incremento de \$170,761.88 en relación al año anterior, lo cual representó el 4.38%. El efecto del aumento en las ventas en el año 2013 se atribuye a que las precios de ventas de las viviendas tuvieron un incremento importante en relación al año 2012, considerando que a nivel de unidades en el periodo 2013 las viviendas vendidas disminuyeron en 7 unidades en relación al año anterior.

El respectivo costo de producción y ventas durante los años 2013 y 2012, es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Terrenos utilizados	0.00	484,700.00
Materiales para la construcción	1,168,153.85	926,130.62
Sueldos y beneficios sociales	292,306.41	163,974.64
Aportaciones al FESS	31,211.96	28,876.54
Otros costos de producción	382,456.25	262,161.37
Depreciaciones de propiedades y equipos, nota 6	35,939.13	24,491.05
Variaciones en los saldos de inversión	214,482.79	231,617.26
Otros	61,419.88	73,755.04
Total	2,186,172.23	2,195,596.52

El costo de producción y ventas del año 2013 tuvo una fluctuación neta como disminución en \$9,824.29 (en el año 2012 \$88,856.36); la misma que se constituyó en su 0.43% (en el año 2012 3.89%). Esta disminución en el costo de producción y ventas del año 2013, se atribuye principalmente a que la compañía durante el periodo 2013 no utilizó nuevos terrenos para invertir en la construcción de viviendas en relación al año 2012 que se utilizó terrenos valorados en \$434,990.00; mientras que se presentaron incrementos en el año 2013 en gastos como materiales para la construcción en \$242,224.23; y en otros costos de producción en \$120,294.88 en relación al año anterior, respectivamente.

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas durante los años 2013 y 2012 se presentan como sigue:

	... (Diciembre 31) ...	
	2013	2012
	(125, dólares)	
Saludos y beneficios sociales	230,284.66	153,463.72
Comisiones sobre ventas	98,187.64	112,000.00
Pagos por otros servicios y bienes	89,624.69	37,277.75
Impuestos y Contribuciones	28,900.73	29,172.00
Promoción y Publicidad	23,971.03	32,629.53
Aportes al ISS	21,957.64	17,285.26
Honorarios profesionales incluye garancia	40,000.96	38,452.52
Otros	24,121.93	22,492.70
Total	497,063.10	485,782.48

Los gastos de administración y ventas en el año 2013 se incrementaron en \$54,774.82 (en el año 2012 \$95,382.44) equivalente a un 11.26% (en el año 2012 26.5%) en relación al año 2012, lo cual se atribuye principalmente a incremento en saludos y beneficios sociales.

19. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2014 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 20, 2014), 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.

La información financiera se preparó en el