

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
CONARCAS CÍA. LTDA.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN COMPARATIVO AL AÑO 2013**

CONARCAS CÍA. LTDA.
AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EN COMPARATIVO AL AÑO 2013

INDICE GENERAL

Contenido	Páginas No.
Opinión de los Auditores Externos Independientes	3 - 4
<u>Estados Financieros de Conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):</u>	
Estados de Situación Financiera	5 - 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	8
Estados de Flujos de Efectivo	9 - 10
Objeto del Negocio y Entorno Económico	11
Políticas Contables Significativas	11 - 15
Notas a los Estados Financieros	15 - 24

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONARCAS CÍA. LTDA.

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **CONARCAS CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo con los estados financieros del año 2013, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente en la elaboración y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, sean estas 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 del entorno económico en donde opera la entidad.

Responsabilidad del Auditor Independiente

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías, las mismas que fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases de Presentación de los Estados Financieros

4. Tal como se explica en la Nota 2, un Resumen de las políticas contables significativas y bases para la preparación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1, han sido elaborados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, por esa razón, los estados financieros no deben ser utilizados para otros propósitos.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **CONARCAS CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultados integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha en comparativo a los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2013, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

CPA Baddi Aurea A.
Socio
Registro # 0.17287

Abril 15, 2015

CONARCAS CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	3,560.32	64,023.11
Activos financieros	4, 18	10,983.39	192,795.61
Inventarios	5	1,801,212.08	1,609,967.53
Servicios y otros pagos anticipados	6	227,188.27	327,096.16
Activos por impuestos corrientes	7	<u>31,090.46</u>	<u>29,159.48</u>
Total activos corrientes		<u>2,074,034.52</u>	<u>2,223,041.89</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO			
Muebles, enseres y equipos de oficina	8	14,473.87	14,473.87
Maquinarias y equipos para la construcción		376,152.08	271,512.48
Equipos de computación y software		12,706.60	12,077.88
Vehículos y equipo caminero		<u>223,413.69</u>	<u>223,413.69</u>
Sub-total		<u>626,746.24</u>	<u>521,477.92</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(276,415.63)</u>	<u>(199,252.38)</u>
Total Propiedades y equipos, neto		<u>350,330.61</u>	<u>322,225.54</u>
PROPIEDAD DE INVERSION	8	<u>167,137.64</u>	<u>57,937.64</u>
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	9	<u>63,918.73</u>	<u>63,918.73</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,655,421.50</u>	<u>2,667,123.80</u>

Sr. Bolívar Arichábala Delgado
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	10, 17	90,518.47	220,110.66
Obligaciones con instituciones financieras	11	410,290.36	326,820.83
Otras obligaciones corrientes	12, 15	137,376.88	162,496.81
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	13	62,000.00	241,401.70
Anticipos de clientes	14	633,055.79	1,068,301.61
Otros pasivos corrientes		<u>528.64</u>	<u>470.63</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,333,770.14</u>	<u>2,019,602.24</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras	16	195,041.61	0.00
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		<u>341,401.70</u>	<u>0.00</u>
Total pasivos no corrientes		<u>536,443.31</u>	<u>0.00</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,870,213.45</u>	<u>2,019,602.24</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	17	468,863.00	110,246.00
Reserva legal		42,966.58	36,082.29
Resultados acumulados		142,262.34	248,616.22
Resultados - Adopción por primera vez de las NIIF		314.71	314.71
Ganancia del periodo		<u>130,801.42</u>	<u>252,262.34</u>
Total Patrimonio neto de los accionistas		<u>785,208.05</u>	<u>647,521.56</u>
TOTAL		<u>2,655,421.50</u>	<u>2,667,123.80</u>

Sr. Bolívar Arichábala Delgado
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U .S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	18	2,572,520.27	3, 113,890.30
COSTO DE VENTAS	18	<u>(1,491,220.21)</u>	<u>(2,186,172.23)</u>
GANANCIA BRUTA		<u>1,081,300.06</u>	<u>927,718.07</u>
GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos y ventas	18	790,885.66	497,063.10
Depreciaciones de propiedades y equipos	8	55,995.11	42,776.36
Gastos Financieros	11	18,987.74	17,313.54
Gastos no deducibles	15	<u>9,278.11</u>	<u>7,469.68</u>
Total Gastos		<u>875,146.62</u>	<u>564,622.68</u>
GANANCIA OPERACIONAL		206,153.44	363,095.39
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		<u>4,596.03</u>	<u>3,278.16</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	15	210,749.47	366,373.55
MENOS:			
Participación a trabajadores (15%)	12, 15	31,612.42	54,956.03
Impuesto a la renta causado (22%)	12, 15	41,451.34	59,155.18
Apropiación para la reserva legal (5%)		<u>6,884.29</u>	<u>0.00</u>
Total		<u>79,948.05</u>	<u>114,111.21</u>
GANANCIA NETA DEL PERIODO		<u>130,801.42</u>	<u>252,262.34</u>

Sr. Bolívar Arichábala Delgado
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Adopción de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Ganancia del Periodo</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2012	110,246.00	23,469.17	314.71	69,898.60	191,330.74	395,259.22
Transferencia				191,330.74	(191,330.74)	
Apropiación		12,613.12		(12,613.12)		
Ganancia del ejercicio					366,373.55	366,373.55
15% PUT					(54,956.03)	(54,956.03)
Impuesto a la renta					(59,155.18)	(59,155.18)
	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Diciembre 31, 2013	110,246.00	36,082.29	314.71	248,616.22	252,262.34	647,521.56
Transferencia				252,262.34	(252,262.34)	
Capitalización	358,617.00			(358,616.22)		0.78
Ganancia del periodo					210,749.47	210,749.47
15% PUT					(31,612.42)	(31,612.42)
Impuesto a la renta					(41,451.34)	(41,451.34)
Apropiación		6,884.29			(6,884.29)	
	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Diciembre 31, 2014	<u>468,863.00</u>	<u>42,966.58</u>	<u>314.71</u>	<u>142,262.34</u>	<u>130,801.42</u>	<u>785,208.05</u>

Sr. Bolívar Arichábala Delgado
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	2,159,402.57	2,920,477.32
Pagado a proveedores y empleados	(2,528,127.42)	(2,333,851.60)
Impuesto a la renta pagado	(61,120.60)	(66,170.56)
Intereses pagados, neto	(18,987.74)	(17,313.54)
Otros egresos, neto	<u>4,596.03</u>	<u>(4,191.52)</u>
Efectivo neto (utilizados en) provenientes de actividades de operación	<u>(444,237.16)</u>	<u>498,950.10</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Propiedades para inversión, terreno	(32,500.00)	0.00
Aumento en inversión en póliza de acumulación	0.00	573.98
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(105,268.32)</u>	<u>(70,187.45)</u>
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	<u>(137,768.32)</u>	<u>(69,613.47)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones recibidas de instituciones bancarias	245,031.49	(329,861.50)
Valores recibidos de Accionistas	61,500.00	0.00
Recibido de compañías y personas relacionadas	<u>215,011.20</u>	<u>(75,313.23)</u>
Efectivo neto provenientes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>521,542.69</u>	<u>(405,174.73)</u>
Efectivo y Equivalente al Efectivo:		
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(60,462.79)	24,161.90
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	<u>64,023.11</u>	<u>39,861.21</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>3,560.32</u>	<u>64,023.11</u>

Sr. Bolívar Arichábala Delgado
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ganancia del periodo antes de impuestos	210,749.47	366,373.55
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Depreciación de propiedades y equipos	77,163.25	78,715.54
Intereses ganados y no cobrados		
Cambios en activos y pasivos (Incremento y/o Disminución):		
Cuentas por cobrar clientes	22,128.12	89,960.61
Inventarios	(191,244.55)	173,075.09
Otros activos	26,866.48	7,982.04
Cuentas y documentos por pagar	(129,592.19)	34,031.02
Otras obligaciones corrientes	(25,119.93)	31,955.04
Anticipos de clientes	(435,245.82)	(283,373.59)
Otros pasivos corrientes	58.01	230.80
Total ajustes	<u>(654,986.63)</u>	<u>132,576.55</u>
Efectivo neto provenientes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(444,237.16)</u>	<u>498,950.10</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedades para inversión, terreno	(32,500.00)	0.00
Aumento en inversión en póliza de acumulación	0.00	573.98
Adquisición de propiedades y equipos	(105,268.32)	(70,187.45)
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	<u>(137,768.32)</u>	<u>(69,613.47)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones recibidas de instituciones bancarias	245,031.49	(329,861.50)
Valores recibidos de Accionistas	61,500.00	0.00
Recibido de compañías y personas relacionadas	<u>215,011.20</u>	<u>(75,313.23)</u>
Efectivo neto provenientes de (Utilizados en) actividades de financiación	<u>521,542.69</u>	<u>(405,174.73)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(60,462.79)	24,161.90
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	<u>64,023.11</u>	<u>39,861.21</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>3,560.32</u>	<u>64,023.11</u>

Ing. Bolívar Arichábala Castillo
Gerente General

CPA Elizabeth Honores
Contadora General
Registro #35937

Ver notas explicativas a los estados financieros

CONARCAS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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.

De acuerdo a 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.

Durante el año 2013, se vendieron 36 casas, originándose un incremento en las ventas de bienes inmuebles de \$130,761.88 que representa el 4.38% en relación al año 2012; sin embargo, el costo de ventas disminuyó en \$9,824.29; el mismo que representa el 0.45% en relación al año anterior. El margen de rentabilidad en el año 2013 es del 11.66% y en el año 2012 fue del 9.91%.

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.

De acuerdo a escritura de constitución con fecha 9 de octubre del año 2014, los accionistas de la entidad decidieron aumentar el capital social en \$358,617.00; el mismo que fue realizado mediante capitalización de ganancias retenidas provenientes de los períodos 2008; 2011; y 2012; más la reinversión de las utilidades del año 2013; y la aportación de \$0.78; quedando un capital social legalizado en \$468,863.00; equivalentes a 468,863 participaciones sociales iguales acumulativas e indivisibles a \$1.00 por cada acción. Este aumento de capital fue registrado en el registrador mercantil en Machala en noviembre 25 del 2014.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la Preparación y Presentación.- Los estados financieros adjuntos de **CONARCAS CÍA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 en comparativo al año 2013, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) que han sido adoptadas en Ecuador, y aplicadas de manera uniforme y consistente de un ejercicio a otro.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por las propiedades, planta y equipos son medidos a sus valores razonables de acuerdo a políticas contables determinadas para su medición, tal como se menciona en las políticas contables posteriormente. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de inventarios o el valor en uso de deterioro de los activos.

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 periodos que se presentan; tales como:

Efectivo y equivalentes al efectivo – Constituyen aquellos activos financieros líquidos, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días, como fondos disponibles en caja y banco.

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 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 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 prestación 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 2014, 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, nota 5, 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.
- Inventario de Producto Terminado; 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 Equipos, 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 muebles, enseres y equipos 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 resultados integral.

La Administración de la entidad, ha establecido 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.

Propiedad de Inversión – Se encuentran contabilizados al costo de adquisición de terrenos destinados para la inversión en la construcción de viviendas; y una edificación adquirida para la institución.

Activos Financieros no Corrientes – Representa inversión efectuada en póliza de acumulación mayor 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 préstamo recibido por una institución bancaria y sobregiro 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 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 – Se contabiliza la provisión disminuyendo la ganancia del ejercicio y se calcula sobre la ganancia 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.

Pasivos por impuestos corrientes – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente. El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo, la misma que está vigente al 22% de impuesto a la renta desde el año 2013.

Anticipos de Clientes – Se contabilizan al momento de recibir los valores de manera anticipada correspondiente a la entrada 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 las siguientes políticas y/o preceptos legales 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 vinculación 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 u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, 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 20% 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. En el año 2014, 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 de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por 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 o 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 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.

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF aprobados por la Administración de la entidad, requiere el uso de ciertas estimaciones críticas 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Bancos	2,301.61	62,661.76
Caja principal	1.21	0.35
Caja chica	300.00	300.00
Fondos rotativos	<u>957.50</u>	<u>1,061.00</u>
Total	<u>3,560.32</u>	<u>64,023.11</u>

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de la cuenta de Bancos representa fondo depositado en la cuenta corriente que mantiene en el Banco Bolivariano C. A. por \$2,301.61.

Los fondos depositados en la institución bancaria, en las cajas y rotativos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de activos financieros representan las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	10,258.54	32,386.66
Compañía relacionada	0.00	135,011.20
Accionistas	0.00	20,500.00
Préstamos y anticipos a empleados	724.85	3,446.62
Otros	<u>0.00</u>	<u>1,451.13</u>
Total	<u>10,983.39</u>	<u>192,795.61</u>

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de inventarios son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Materiales para la construcción	332,498.82	294,795.98
Terrenos	844,598.97	844,598.97
Inventarios de Productos en Proceso	459,614.29	428,572.58
Inventario de Producto Terminado (Vivienda para la venta)	<u>124,500.00</u>	<u>42,000.00</u>
Total	<u>1,801.212.08</u>	<u>1,609,967.53</u>

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de la cuenta de materiales para la construcción incluye principalmente existencias valorizadas de pisos y cerámicas por \$179,086.46; sanitarios y accesorios por \$74,575.64; accesorios hidráulicos y gasfitería por \$17,569.82; y Otros accesorios de construcción por \$24,767.52.

Terrenos, representan compras 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 Machala, tales como; mencionamos a continuación:

<u>Vendedor (es)</u> <u>del Bien 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	46,978.36 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.
Sub-Total al 31 de diciembre del 2012		\$787,122.77	
Sr. Arichábala Castillo Bolívar y Sra. María Bustos	May./6/2013	\$ 40,000.00	800.00 m2.
Sr. Karl Gottfried Chávez y Sra. Cindy de la A Rivera	Jul./13/2013	<u>\$ 17,476.20</u>	206.40 m2.
Total al 31 de diciembre del 2013		<u>\$844,598.97</u>	

Inventarios en proceso, representan viviendas que se encuentran en proceso de construcción, para lo cual se han incurrido costos por \$459,614.29 para la construcción de viviendas que se encuentran aún en proceso de terminación de obras.

Inventario de Producto Terminado, constituye compra de una vivienda terminada en \$124,500.00; adquirida en el año 2014. Los inventarios existentes en las bodegas de la entidad se encuentran libres de gravámenes.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, servicios y otros pagos anticipados está conformado tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	77,504.09	18,678.90
Anticipos a contratistas	63,849.38	132,146.53
Varios deudores y valores por liquidar	85,834.80	113,000.00
Fideicomiso Plaza del Sol Machala	<u>0.00</u>	<u>61,129.90</u>
Total	<u>227,188.27</u>	<u>324,955.33</u>

Anticipos a proveedores, representan valores entregados a la compañía relacionada SERCORO CÍA. LTDA. por \$71,404.09; como comisiones para futuras ventas de bienes inmuebles.

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.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, activos para impuestos corrientes incluye principalmente \$29,685.60; correspondiente al anticipo de impuesto a la renta pagado en julio y septiembre del año 2014; determinado en la declaración del impuesto a la renta del año 2013.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto durante los años 2014 y 2013 fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	322,225.54	388,691.27
Adquisiciones	105,268.32	12,249.81
Gasto por depreciación	<u>(77,163.25)</u>	<u>(78,715.54)</u>
Saldos al fin del año	<u>350,330.61</u>	<u>322,225.54</u>

Adquisiciones, incluye principalmente compra de una retroexcavadora aun tercero financiada mediante crédito bancario con una institución local.

Durante el año 2013, se contabilizó con cargo a resultados en costo de ventas por \$; y en gastos operacionales por \$; el efecto de la depreciación anual de las propiedades, planta y equipos.

PROPIEDAD DE INVERSION

167,137.64

Propiedad de inversión, incluye bien inmueble adquirido el año anterior mediante un Fideicomiso Plaza del Sol Machala por \$76,700.00.

Adicionalmente, se adquirió un terreno por \$32,500.00 en el año 2014; el cual se encuentra legalizado mediante escritura de propiedad.

9. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de activos financieros no corrientes se presenta de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Activo financiero mantenido hasta el vencimiento.	63,051.63	63,051.63
Intereses por cobrar sobre activo financiero	<u>867.10</u>	<u>867.10</u>
Total	<u>63,918.73</u>	<u>63,918.73</u>

Al 31 de diciembre del 2014, 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 365 días a una tasa del 5.50% de interés anual con fecha de inicio desde el 24 de septiembre del 2013 y con vencimiento en septiembre 24 del 2014.

10. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2015 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 15, 2015), 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.
