

CONARCAS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

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.

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 aumento de capital 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 periodos 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.

Durante el año 2015, la compañía ejerció actividades productivas de acuerdo al objeto social principal, esto es la construcción de viviendas, tal como lo demuestran los estados financieros y sus resultados, ha conseguido mantenerse en el mercado a pesar de la competencia.

Desde la fecha de constitución de la entidad hasta el cierre del ejercicio económico del año 2015 no se presentaron inconvenientes en los aspectos administrativos, laborales ni legales, por lo que las actividades de la empresa se desarrollaron dentro de un marco de absoluta normalidad.

La entidad ha cumplido satisfactoriamente con todos sus compromisos con clientes y proveedores de bienes y servicios; y durante el año 2016 se proponen continuar e incrementar las inversiones en la misma

actividad o línea de negocios de acuerdo a los objetivos planteados, y la Gerencia estima que obtendrán mejores resultados.

En el año 2016, el sector de la construcción entró en una etapa de recesión por la crisis económica y política del país, las ventas de bienes inmuebles en la entidad declinaron sustancialmente en un 62,37% en relación al año 2015, que ha incidido en los resultados, por tal motivo, la Administración de la entidad tomó la decisión de negociar propiedades de inversión como un terreno y una oficina mediante cruce de pasivos que mantenía con los accionistas de la entidad, lo cual ayudó a mejorar los resultados negativos, considerando que los otros ingresos no operacionales fueron importantes por la ganancia obtenida en las ventas de los bienes inmuebles y un vehículo, obteniendo una utilidad en ventas de propiedades por \$287,368.78; la misma que representó el 55,24% en relación a las ventas totales de bienes inmuebles, habiéndose presentado una pérdida operacional de \$330,036.82 en el período 2016 y \$144,312.73 en el año 2015.

Durante el año 2016, se realizó despido de personal por la baja en las operaciones de la entidad, se pagaron liquidaciones al personal de planta y administrativo, con la finalidad de disminuir la carga patronal y la administración decidió controlar ciertos gastos importantes, obteniendo como resultado una disminución en los gastos operacionales en un 37,95% en relación al año 2015.

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 2016 en comparativo al año 2015, 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.

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 2016, 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.

Propiedades 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 imposables 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 para PYMES 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 periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Banco	0.00	2,301.61
Caja principal	40.24	0.00
Caja chica	300.00	300.00
Fondos rotativos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>340.24</u>	<u>2,601.61</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de caja chica representa el fondo asignado para gastos administrativos de la Administración de la Urbanización San Patricio. El valor depositado en el fondo de la caja chica se encuentra de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de activos financieros representan las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Cientes	<u>12,518.27</u>	<u>100,665.58</u>

Cientes, incluye principalmente \$8,503.00; correspondiente al saldo por cobrar al Sr. Carlos Arévalo Torres, proveniente de la venta de una casa ubicada en la Urbanización San Patricio por un valor total de \$233,275.00 según factura de venta #905 emitida el 31 de diciembre del 2015. A la fecha del presente informe, el saldo de la deuda no ha sido cobrado parcialmente en \$2,000.00.