

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

---

**I. 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 2018, 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, han 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 2018, 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 compañía ha cumplido satisfactoriamente con todos sus clientes y proveedores de bienes y servicios; y durante el año 2018 la Gerencia se propone continuar e incrementar las inversiones en la misma actividad o línea de negocios de acuerdo a los objetivos planteados, y así con la finalidad de obtener mejores resultados.

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros del año 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Bases de la Preparación** - Los estados financieros del año 2018 han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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 para empresas pequeñas y medianas (NIIF para PYMES) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos 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.

**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.
- **Cuentas y Documentos por pagar** – Son registradas al costo, 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.

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

---

**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** - Los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las propiedades, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de los activos fijos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

**Retiro o venta de activos fijos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificios	20
Maquinarias y equipos para la construcción	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación y software	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades, planta y equipos.

Las propiedades empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

**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.

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

---

**Obligaciones con Instituciones Financieras** – Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de cualquier costo incurrido en la transacción. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente y no corriente, la parte corriente en la que se vence dentro de doce meses o un año y la parte no corriente del préstamo son los pagos con vencimiento mayor a 12 meses o a un año al final del período sobre el que se informa.

**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 calcula el 15% de participación de los empleados sobre las utilidades contables, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, siendo su registro contable de la provisión con cargo a la ganancia del ejercicio.

**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 período, la misma que está vigente al 22% de impuesto a la renta.

**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:

Quando 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”

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

---

**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.

**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.

**Estado de Flujos de Efectivo** - Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. Los métodos utilizados para la presentación del estado de flujos de efectivo es el directo e indirecto.

**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

**CONARCAS CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**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 conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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 2018 y 2017, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Banco	0.00	284.61
Caja principal, Urbanización	1,357.37	591.50
Caja chica, Urbanización	<u>0.00</u>	<u>300.00</u>
Total	<u>1,357.37</u>	<u>1,176.11</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de caja principal de la Urbanización representa fondos en dólares recaudados en efectivo y en cheques durante el último día de ese mismo periodo que quedaron pendientes por depositar, los cuales fueron enviados en los primeros días del mes de enero del 2019 al depósito en la cuenta corriente local que se mantiene en una institución bancaria local.

**4. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de activos financieros representan las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	157,471.16	235,560.00
Accionista, nota 16	<u>80,000.00</u>	<u>120,000.00</u>
Total	<u>237,471.16</u>	<u>355,560.00</u>