

**LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2011

Con el informe de los Auditores Independientes

# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

## Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

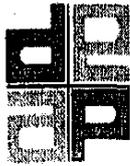
Estado de Resultado Integral

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



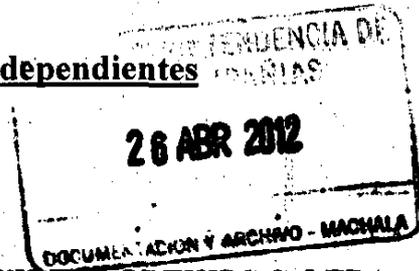


**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados.com**

**CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Informe de los Auditores Independientes**



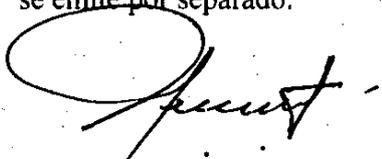
A los Accionistas de

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 2011, no presenciamos la toma de inventarios físicos, ya que esa fecha fue anterior a nuestra contratación como auditores de la compañía, y no hemos podido satisfacernos de las cantidades del inventario aplicando otros procedimientos de auditoría, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieren haber sido determinados como necesarios sino hubieran existido las limitaciones mencionadas en el párrafo tercero, el balance

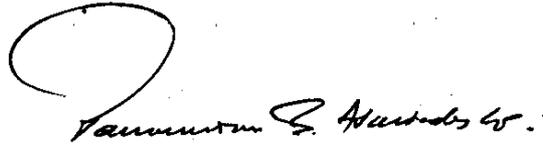
general presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2011 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. (NEC) actualmente vigente.

Nuestra opinión, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI, según Resolución 1071 publicada en el R.O. 740 de enero 8 del 2003, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

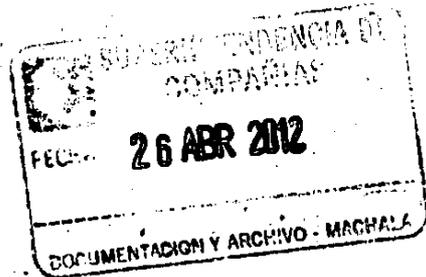


**Ing. Mario Martínez C., Socio  
Representante Legal  
RNC- No. 13.333**

**Guayaquil, Ecuador  
Abril 23, 2011**

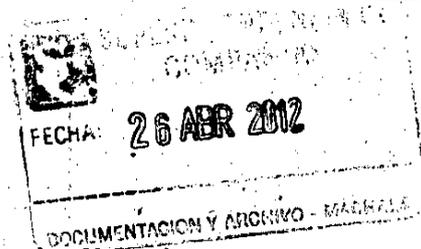


**CONMARTINEZ C. LTDA.  
RNAE No. 110**



**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en dólares)**

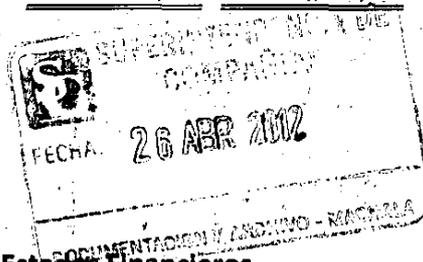
<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			
Efectivo	A	25.548,50	196.637,08
Cuentas y Documentos por Cobrar	C	0,00	100.000,00
Inventario	E	620.487,64	620.487,64
Pagos Anticipados	G	8.196,28	4.437,42
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>654.232,42</b>	<b>921.562,14</b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedad Planta y Equipo		572.461,37	385.466,02
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>572.461,37</b>	<b>385.466,02</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.226.693,79</b>	<b>1.307.028,16</b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	CC	0,00	0,00
Impuestos por Pagar	DD	3.744,43	2.909,16
Gastos Acumulados por Pagar	FF	0,00	1.335,81
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>3.744,43</b>	<b>4.244,97</b>
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>			
Pasivo a Largo Plazo	JJ	1.164.416,75	1.292.253,87
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>1.164.416,75</b>	<b>1.292.253,87</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>1.168.161,18</b>	<b>1.296.498,84</b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social		5.000,00	5.000,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones		72.000,00	0,00
Utilidad de años anteriores		5.529,32	0,00
Pérdida del Ejercicio		-23.996,71	5.529,32
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>58.532,61</b>	<b>10.529,32</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>1.226.693,79</b>	<b>1.307.028,16</b>



Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en dólares)**

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>VENTAS</b>		
Ventas de Departamento	0,00	170.000,00
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>0,00</b>	<b>170.000,00</b>
 <b>COSTOS OPERACIONALES</b>		
Costo de Producción	1.320,00	130.722,36
<b>TOTAL COSTOS OPERACIONALES</b>	<b>1.320,00</b>	<b>130.722,36</b>
 <b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos Administrativos y Ventas	22.668,24	30.367,12
Gastos Financieros	8,47	5,15
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>22.676,71</b>	<b>30.372,27</b>
 <b>UTILIDAD O PERDIDA ANTES DE IMPUESTO</b>	 <b>-23.996,71</b>	 <b>8.905,37</b>
(-) 15% Participación a trabajadores	0,00	1.335,81
(-) 25% Impuesto a la Renta	0,00	2.040,24
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-23.996,71</b>	<b>5.529,32</b>



**Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros**

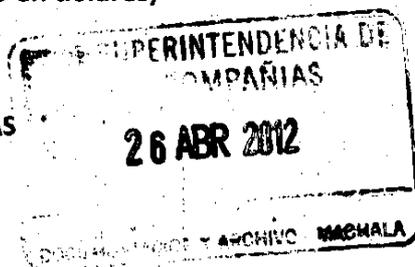
**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Éxpresado en dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Capital Social</b>		
Saldo al Inicio	5.000,00	5.000,00
Capitalización	72.000,00	0,00
<b>Saldo al Final</b>	<b>77.000,00</b>	<b>5.000,00</b>
<b>Utilidad/Pérdidas Acumuladas</b>		
Saldo inicial	5.529,32	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>5.529,32</b>	<b>0,00</b>
Utilidad /Pérdida del Ejercicio	-23.996,71	8.905,37
Participación Trabajadores	0,00	1.335,81
Impuesto a la Renta	0,00	2.040,24
<b>Saldo al final del año</b>	<b>-23.996,71</b>	<b>5.529,32</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>58.532,61</b>	<b>10.529,32</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

**INTENDENCIA DE  
CONTABILIDAD  
26 ABR 2012**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en dólares)**



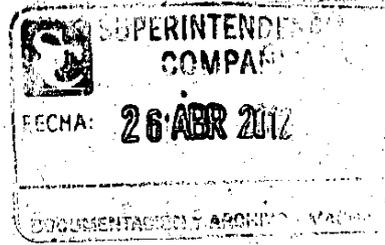
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	
Pérdida del Ejercicio	-23.996,71
<b>AJUSTES POR</b>	
Depreciaciones	<u>21.996,32</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>-2.000,39</b>
Disminución en Cuentas por Cobrar	100.000,00
Aumento en Pagos Anticipados	-3.758,86
Aumento en Impuestos por Pagar	835,27
Disminución en Gastos Acumulados por Pagar	<u>-1.335,81</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>95.740,60</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Compra de Activo Fijo	<u>-208.991,67</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-208.991,67</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Disminución de la deuda Largo Plazo	<u>-55.837,12</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-55.837,12</b>
<b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	<b>-171.088,58</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<u>196.637,08</u>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<u><u>25.548,50</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2011



### (1) Políticas de Contabilidad Significativas

#### 1. Descripción del negocio

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** (La compañía) fue constituida el 14 de Septiembre del 2007 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil N° 922 OBJETO DE LA COMPAÑÍA, la compañía tiene como actividad económica principal las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento y reparación de vías; la actividad inmobiliaria esto es compra-venta y administración de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales, estén o no sujetos al régimen de propiedad horizontal. Pudiendo dentro de su objeto contratar y ser contratada por personas naturales o jurídicas para que realicen todos los trabajos de construcción, mantenimiento.

#### 2. Base de Presentación

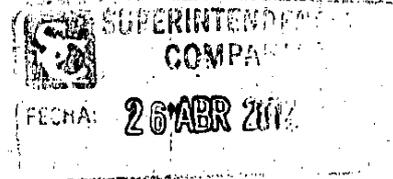
La Compañía lleva sus registros de contabilidad en dólares de los Estados Unidos de América y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador, las mismas que han sido tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador o las emitidas no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas internacionales de Contabilidad. En aquellas transacciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se aplican las normas y prácticas establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

#### 3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera los depósitos en caja y bancos y todas las inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos como equivalentes de efectivo.

# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

## Notas a los Estados Financieros



### 4. Propiedad planta y Equipos

La propiedad planta y equipos, están registrados al costo reexpresado, para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo de 2000, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No17 (NEC) y al costo de adquisición, para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha.

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil se cargan a gasto a medida que se efectúan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Las tasas de depreciación anual de los activos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas (%)</u>
Edificios	5,00
Vehículos	20,00
Motocicletas	10,00
Muebles, enseres y equipos	10,00
Equipos de computación	<u>33,00</u>

### 5. Participación de los Trabajadores en las Utilidades

Según las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de sus utilidades antes del impuesto a la renta. Este cargo es registrado en los resultados del ejercicio en que se devenga.

### 6. Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
Notas a los Estados Financieros

**7. Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Los ingresos, costos y gastos de los se llevan a resultados una vez terminada la obra y se determinan en base a los costos incurridos a la fecha. Los ingresos por reajustes de precios se llevan a resultados en el período en que tales reajustes son aprobados por la institución contratante.

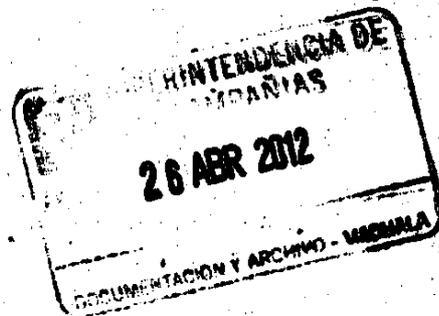
**8. Uso de Estimados**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos, se refieren a la provisión para cuentas incobrables, la depreciación de los equipos camineros, vehículos, maquinarias y equipos, y los pasivos por impuesto a la renta y participación de los trabajadores. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**11. Utilidad por Acción**

Según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 " Utilidad por Acción", señala que las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del periodo atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

De acuerdo con la Ley Ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.



# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

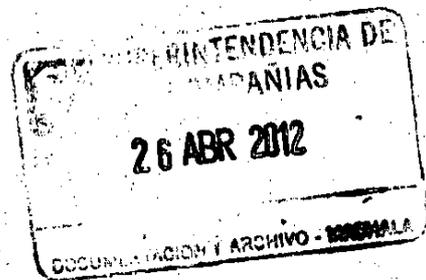
## Notas a los Estados Financieros

### 9. Propiedad Intelectual

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial con que trabajamos son de propiedad exclusiva de nuestra entidad.

### CONCILIACION TRIBUTARIA

Pérdida del Ejercicio	-23.996,71
(+) Gastos No Deducibles	513,52
<b>PERDIDA</b>	<b>-23.483,19</b>
(-) Anticipo del Ejercicio	5.835,10



# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

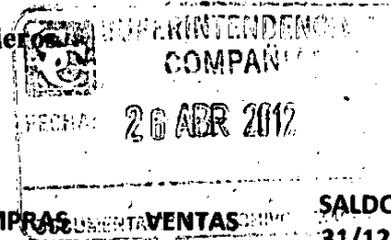
## Notas a los Estados Financieros

<b>A.- EFECTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Caja		23.218,79	22.518,90
Banco	(1)	2.329,71	174.118,18
		<b>25.548,50</b>	<b>196.637,08</b>
<b>1.- Banco</b>			
Banco Machala Cta. Cte. # 1010646983		2.329,71	174.118,18
		<b>2.329,71</b>	<b>174.118,18</b>
<b>C.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR-COBRAR</b>			
Arq. Quizhpe Vásquez Paúl		0,00	100.000,00
		<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>E.- INVENTARIOS</b>			
Producto Terminados		620.487,64	620.487,64
		<b>620.487,64</b>	<b>620.487,64</b>
<b>G.- PAGOS ANTICIPADOS</b>			
Crédito Tributario		0,00	36,00
saldo crédito Impuesto a la renta		2.361,18	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta		5.835,10	4.401,42
		<b>8.196,28</b>	<b>4.437,42</b>



**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**

Notas a los Estados Financieros



**K. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

DETALLE	SALDO AL 31/12/10	COMPRAS	VENTAS	SALDO AL 31/12/11
<b><u>COSTO</u></b>				
Terrenos	218.555,48	0,00	0,00	218.555,48
Construcciones en curso	59.849,84	208.991,67		268.841,51
Muebles y Enseres	53.605,15	0,00	0,00	53.605,15
Vehículos	83.179,02	0,00	0,00	83.179,02
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>415.189,49</b>	<b>208.991,67</b>	<b>0,00</b>	<b>624.181,16</b>
<b><u>DEPRECIACION</u></b>				
Muebles y Enseres	-11.614,46	-16.635,80	0,00	-28.250,26
Vehículos	-18.109,01	-5.360,52	0,00	-23.469,53
<b>TÓTAL DEPRECIACION</b>	<b>-29.723,47</b>	<b>-21.996,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-51.719,79</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>	<b>385.466,02</b>	<b>186.995,35</b>	<b>0,00</b>	<b>572.461,37</b>

**DD.- IMPUESTO POR PAGAR**

Retenciones en la Fuente por Pagar	(1)	1.789,93	796,92
Retenciones IVA por Pagar	(2)	1.954,50	72,00
Impuesto a la renta		0,00	2.040,24
		<b>3.744,43</b>	<b>2.909,16</b>

**1.- Retención Fuente**

10% Servicios Honorarios	1.550,00	796,92
Transferencias de Bienes Muebles	203,89	0,00
Otras Retenciones	36,04	0,00
	<b>1.789,93</b>	<b>796,92</b>

**2.- Retención IVA**

70% Prestación de Servicio	94,50	72,00
100% Prestación de Servicio	1.860,00	0,00
	<b>1.954,50</b>	<b>72,00</b>

**FF.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Participación	0,00	1.335,81
	<b>0,00</b>	<b>1.335,81</b>

**JJ.- PASIVO A LARGO PLAZO**

Préstamos a Socios	(1)	<u>1.164.416,75</u>	<u>1.292.253,87</u>
		1.164.416,75	1.292.253,87

**1.- Préstamos de Socios**

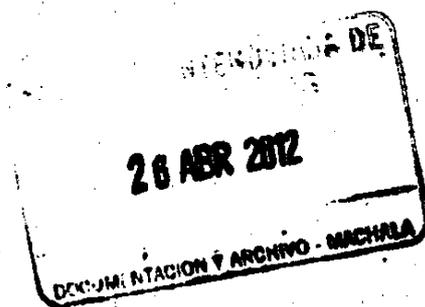
Víctor Rojas		<u>1.164.416,75</u>	<u>1.292.253,87</u>
		1.164.416,75	1.292.253,87

**Nota:** Este préstamo no tiene vencimiento, tampoco intereses por cobrar.

**LL.- PATRIMONIO****CAPITAL SOCIAL**

ACCIONISTAS	No. DE ACCIONES	VALOR POR ACCION	% POR ACCION	VALOR TOTAL
Rojas Naranjo Víctor Antonio	490	10,00	98%	4.900,00
Rojas Valle Víctor Antonio	5	10,00	1%	50,00
Rojas Valle Karla Anabel	5	10,00	1%	50,00
				<u>5.000,00</u>

**Nota:** La compañía tiene que hacer un Aumento de Capital en año 2012, debido a que su patrimonio técnico en negativo al cierre del ejercicio 2011.



# CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

## Notas a los Estados Financieros

### Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

### Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de los estados financieros (Abril 23, 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

La compañía Lefalsi pertenece al 3er grupo NIIF PYMES que en el año 2011 debe de estar realizando los ajustes por el año de transición.

