

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

Guayaquil, 22 de Mayo del 2013

Señores  
**SUPER INTENDENCIA DE COMPAÑÍA**  
Ciudad.-

De nuestras consideraciones:

Sírvase encontrar adjunto a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio del 2012 de la Empresa **CINSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**

El contenido de este informe está clasificado de la manera:

1. Opinión sobre la Auditoría Externa
2. Estados Financieros
3. Notas explicativas de los estados Financieros

Agradecemos la gentileza que se digne dar a la presente, quedamos de Ustedes.

Atentamente;  
**CONMARTINEZ C. LTDA.**

  
**Ing. Mario Martinez C.**  
**GERENTE GENERAL**  
**C.I. 09-04103934**



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

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012-2011

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

Estados de Resultado Integral

Estados de Evolución del Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

---

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557**

**Email: [consultora\\_conmartinez@hotmail.com](mailto:consultora_conmartinez@hotmail.com)**

**Guayaquil - Ecuador**





**panamerican & asociados co.**

---

### **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de

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

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultado Integral, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la compañía por la preparación y presentación de los estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría que practicamos.

#### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos pertinentes y relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de manifestaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables necesarias que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor.**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas de importancia relativa.

---

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557**

**Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**



**panamerican & asociados co.**

4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Opinión**

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

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 2012, se emite por separado.

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

**Machala, Ecuador**  
**Mayo 7, 2013**

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





**panamerican & asociados co.**

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

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			
Efectivo y Equivalente al Efectivo	A	30.329,44	25.548,50
Inventario	D	620.487,64	620.487,64
Activos por Impuestos Corrientes	E	13.312,83	8.196,28
<b>Total Activo Corriente</b>	US\$	<b>664.129,91</b>	<b>654.232,42</b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			
Propiedad Planta y Equipo	G	1.115.157,33	572.461,37
<b>Total Activo Fijo</b>		<b>1.115.157,33</b>	<b>572.461,37</b>
<b>Total Activos</b>	US\$	<b>1.779.287,24</b>	<b>1.226.693,79</b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	AA	1.251,70	0,00
Obligaciones con Instituciones Financieras	BB	1.358.381,30	1.164.416,75
Otras Obligaciones Corrientes	CC	133,31	3.744,43
<b>Total Pasivo Corriente</b>	US\$	<b>1.359.766,31</b>	<b>1.168.161,18</b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	LL	5.000,00	5.000,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones		0,00	72.000,00
Pérdidas acumuladas de años anteriores		-18.464,85	5.529,32
Resultado Acumulado Adopción NIIF		436.841,52	0,00
Pérdida del Ejercicio		-3.855,74	-23.996,71
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>419.520,93</b>	<b>58.532,61</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>	US\$	<b>1.779.287,24</b>	<b>1.226.693,79</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador



**panamerican & asociados co.**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares)

INGRESOS OPERACIONALES	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS		
Ventas de Departamento	14.900,00	0,00
Alicuotas	<u>3.422,28</u>	<u>0,00</u>
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	<u>18.322,28</u>	<u>0,00</u>
 (-) COSTOS OPERACIONALES		
Costo de Producción	<u>0,00</u>	<u>1.320,00</u>
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	<u>0,00</u>	<u>1.320,00</u>
 (-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos y Ventas	22.174,53	22.668,24
Gastos Financieros	<u>3,49</u>	<u>8,47</u>
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	<u>22.178,02</u>	<u>22.676,71</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-3.855,74</u>	<u>-23.996,71</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador





**panamerican & asociados co.**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares)**

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS**

Pérdida del Ejercicio 3.855,74

**AJUSTES POR**

Depreciaciones 21.996,32

**EFFECTICO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 18.140,58**

Aumento en Activos por Impuestos Corrientes 5.116,55

Aumento en Cuentas y Documentos por Pagar 1.251,70

Aumento en Obligaciones con Instituciones Financieras 193.964,55

Disminución en Otras Obligaciones Corrientes -3.611,12

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 186.488,58**

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION**

Compra de Activo Fijo -127.850,76

Ajuste realizado por la empresa 2,54

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -127.848,22**

**FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Disminución en Aportes para Futuras Capitalizaciones -72.000,00

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -72.000,00**

**AUMENTO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 4.780,94**

**EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERIODO 25.548,50**

**EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO 30.329,44**

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador



**panamerican & asociados co.**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresado en dólares)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Capital Social</b>		
Saldo al Inicio	5.000,00	5.000,00
Capitalización	0,00	72.000,00
<b>Saldo al Final</b>	<b>US\$ 5.000,00</b>	<b>77.000,00</b>
<b>Utilidad/Pérdidas Acumuladas</b>		
Saldo inicial	5.529,32	5.529,32
Transferencia Pérdidas de años anteriores	-23.996,71	0,00
Ajuste realizado por la empresa	2,54	0,00
<b>Saldo Final</b>	<b>US\$ -18.464,85</b>	<b>5.529,32</b>
<b>Resultados por Aplicación NIIF</b>		
Resultado Aplicación NIIF 1era Vez	436.841,52	0,00
<b>Saldo al Final del Año</b>	<b>US\$ 436.841,52</b>	<b>0,00</b>
 Pérdida del Ejercicio	 -3.855,74	 -23.996,71
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>US\$ 419.520,93</b>	<b>58.532,61</b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



**panamerican & asociados co.**

---

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

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012**

**IDENTIFICACIÓN, OBJETIVO Y OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

**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 No. 922 OBJETO DE 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.

**CAPITAL SOCIAL**

La compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C.LTDA.**, tiene capital suscrito de CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (U.S. 5.000.00).

**PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD APLICADOS**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial 348 del 4 de septiembre del 2006, estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en la República del Ecuador deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías dejó sin efecto la Resolución del 21 de agosto del 2006 y emitió una prórroga para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

---

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557**

**Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**



**panamerican & asociados co.**

---

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

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012**

por los posibles impactos que puedan sufrir las Compañías por las crisis financieras global presentada a finales del año 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para medición de los efectos de primera aplicación enero 1 del 2012.

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Representa efectivo disponible en caja y bancos locales. En caso de existir sobregiros bancarios serán presentados en pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**INVENTARIOS**

Están valorados al costo, el cual no excede su valor neto realizable, el costo de los productos terminados se determinan tomando como base el costo de producción, y su correspondiente margen de rentabilidad para asumir los respectivos costos y gastos de la empresa.

**LAS PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS**

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas (%)</u></b>
Edificios	5,00
Vehículos	20,00
Muebles, enseres y equipos	10,00

---

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155– 2513557**

**Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**







**panamerican & asociados co.**

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

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2012**

**PROVISION POR DESAHUCIO Y JUBILACION PATRONAL.**

Según el Art. #10 numeral 13 de la L.O.R.T.I, será deducible la totalidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.

**CONCILIACION TRIBUTARIA**

Pérdida del Ejercicio	-3.855,74
(+) Gastos No Deducibles	178,21
<b>PERDIDA</b>	<b>-3.677,53</b>
(-) Anticipo del Ejercicio	5.038,02
(-) Retenciones en la Fuente	5.116,55
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>US\$ 5.116,55</b>

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

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155– 2513557**

**Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**





**panamerican & asociados co.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b>A.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Caja	827,52	23.218,79
Banco	(1) 29.501,92	2.329,71
	<b>US\$ 30.329,44</b>	<b>25.548,50</b>

**1.- Banco**

Banco Machala Cta. Cte. # 1010646983	29.501,92	2.329,71
	<b>US\$ 29.501,92</b>	<b>2.329,71</b>

**D.- INVENTARIOS**

Producto Terminados	620.487,64	620.487,64
	<b>US\$ 620.487,64</b>	<b>620.487,64</b>

**E.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Retenciones en la Fuente	(1) 78,53	
saldo crédito Impuesto a la renta	8.196,28	2.361,18
Anticipo Impuesto a la Renta	5.038,02	5.835,10
	<b>US\$ 13.312,83</b>	<b>8.196,28</b>

**1.- Retenciones**

Retención en la Fuente 2%	34,13	0,00
Retención en la Fuente 8%	44,40	0,00
	<b>US\$ 78,53</b>	<b>0,00</b>

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557**

**Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**



**panamerican & asociados co.**

**G. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS**

DETALLE	SALDO AL 01/01/12	COMPRAS	AJUSTES NIIF	SALDO AL 31/12/12
<b><u>COSTO</u></b>				
Terrenos	218.555,48	0,00	436.841,52	655.397,00
Construcciones en curso	268.841,51	127.850,76	0,00	396.692,27
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>624.181,16</b>	<b>127.850,76</b>	<b>436.841,52</b>	<b>1.188.873,44</b>
<b><u>DEPRECIACION</u></b>				
Muebles y Enseres	-28.250,26	-5.360,52	11.275,29	-22.335,49
Vehículos	-23.469,53	-16.635,80	-11.275,29	-51.380,62
<b>TOTAL DEPRECIACION</b>	<b>-51.719,79</b>	<b>-21.996,32</b>	<b>0,00</b>	<b>-73.716,11</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>	<b>572.461,37</b>	<b>105.854,44</b>	<b>436.841,52</b>	<b>1.115.157,33</b>

**(\*) EXPLICACION RESUMIDA DE LOS AJUSTES POR CONVERSION NIIF.**

Para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes Sección #17 se ha definido que los saldos al 1 de enero 2012 se registran a su valor razonable y por tal razón un avalúo del Terreno de la Compañía. Tal procedimiento fue efectuado por un Perito Avaluador.

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155– 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador



## **panamerican & asociados co.**

### **AA.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Proveedores	(1)	1.251,70	0,00
	US\$	<u>1.251,70</u>	<u>0,00</u>

#### **1.- Proveedores**

Cornejo Sarmiento Cecilia		356,79	0,00
Color Market Ci. Ltda.		894,91	0,00
	US\$	<u>1.251,70</u>	<u>0,00</u>

### **I - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Préstamos a Socios	(1)	1.358.381,30	1.164.416,75
	US\$	<u>1.358.381,30</u>	<u>1.164.416,75</u>

#### **1.- Préstamos de Socios**

Víctor Rojas		1.358.381,30	1.164.416,75
	US\$	<u>1.358.381,30</u>	<u>1.164.416,75</u>

**Nota:** La compañía tiene que cancelar a uno de sus accionistas \$ 1,358,381.30 por concepto de préstamo, no genera interés alguno y no tiene fecha de vencimiento.

### **C.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Con la Administración Tributaria	(1)	133,31	3.744,43
	US\$	<u>133,31</u>	<u>3.744,43</u>

#### **1.-Con la Administración Tributaria**

10% Servicios Honorarios		50,00	1.550,00
Transferencias de Bienes Muebles		18,91	203,89
Otras Retenciones 2%		4,40	36,04
70% Prestación de Servicio		0,00	94,50
100% Retención por Prestación de Servicio		60,00	1.860,00
	US\$	<u>133,31</u>	<u>3.744,43</u>

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador



**panamerican & asociados co.**

---

**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
				<b>5.000,00</b>

**IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICL.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades y sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de 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.

---

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: [consultora\\_conmartinez@hotmail.com](mailto:consultora_conmartinez@hotmail.com)

Guayaquil - Ecuador



**panamerican & asociados co.**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS  
ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.

W. IMPLEMENTACION DE LAS  
NORMA INTERNACIONALES DE  
INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

	DICIEMBRE 31/2011	AJUSTE 2011	AJUSTE 2010	DICIEMBRE 31/2011 NEC	ENERO 1/2011	AJUSTES 2010	ENERO 1/2011 NEC
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	25.548,50	0,00	0,00	25.548,50	196.637,08	0,00	196.637,08
<b>Activos Financieros</b>							
Otras Cuentas por Cobrar	-36,00	0,00	-36,00	0,00		-36,00	36,00
Inventarios Productos Terminados	620.487,64	0,00	0,00	620.487,64	620.487,64		620.487,64
<b>Servicios y Otros Pagos Anticipados</b>							
Anticipo a Proveedores	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>							
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)	2.361,18	0,00	0,00	2.361,18	0,00	0,00	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta	5.835,10	0,00	0,00	5.835,10	4.401,42	0,00	4.401,42
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>654.196,42</b>	<b>0,00</b>	<b>-36,00</b>	<b>654.232,42</b>	<b>921.526,14</b>	<b>-36,00</b>	<b>921.562,14</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
Terrenos	655.397,00	0,00	436.841,52	218.555,48	655.397,00	436.841,52	218.555,48
Construcción en Curso	268.841,51	0,00	0,00	268.841,51	59.849,84	0,00	59.849,84
Muebles y Enseres	53.605,15	0,00	0,00	53.605,15	53.605,15	0,00	53.605,15
Vehículos	83.179,02	0,00	0,00	83.179,02	83.179,02	0,00	83.179,02
(-) Depreciación Acumulada	-51.719,79	0,00	0,00	-51.719,79	-29.723,47	0,00	-29.723,47
	1.009.302,89	0,00	436.841,52	572.461,37	822.307,54	436.841,52	385.466,02
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.663.499,31</b>	<b>0,00</b>	<b>436.805,52</b>	<b>1.226.693,79</b>	<b>1.743.833,68</b>	<b>436.805,52</b>	<b>1.307.028,16</b>

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador





**panamerican & asociados co.**

	DICIEMBRE 31/2011	AJUSTE 2011	AJUSTE 2010	DICIEMBRE 31/2011 NEC	ENERO 1/2011	AJUSTES 2010	ENERO 1/2011 NEC
<b>PASIVOS</b>							
<b>PASIVO CORRIENTE</b>							
Obligaciones con Instituciones Financieras	1.164.416,75	0,00	0,00	1.164.416,75	0,00	0,00	0,00
Otras Obligaciones							
Con la Administración Tributaria	0,00	0,00	0,00	0,00	868,92	0,00	868,92
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.040,24	0,00	2.040,24
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio	3.741,89	-2,54	0,00	3.744,43	1.335,81	0,00	1.335,81
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.168.158,64</b>	<b>-2,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.168.161,18</b>	<b>4.244,97</b>	<b>0,00</b>	<b>4.244,97</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>							
Cuentas por Pagar							
Diversas/Relacionadas	0,00	0,00	0,00	0,00	1.297.253,87	0,00	1.297.253,87
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.168.158,64</b>	<b>-2,54</b>	<b>0,00</b>	<b>1.168.161,18</b>	<b>1.296.498,84</b>	<b>0,00</b>	<b>1.296.498,84</b>
<b>PATRIMONIO</b>							
Capital	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	5.000,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	72.000,00	0,00	0,00	72.000,00	0,00	0,00	0,00
Ganancias Acumuladas	5.529,32	0,00	0,00	5.529,32	0,00	0,00	0,00
Resultados Acumulados Adopción por primera vez NIIF	436.805,52	0,00	436.805,52	0,00	436.805,52	436.805,52	0,00
Ganancia Neta del período	0,00	0,00	0,00	0,00	5.529,32	0,00	5.529,32
Pérdida Neta del Ejercicio	-23.994,17	2,54	0,00	-23.996,71	0,00	0,00	0,00
	<b>495.340,67</b>	<b>2,54</b>	<b>436.805,52</b>	<b>58.532,61</b>	<b>447.334,84</b>	<b>436.805,52</b>	<b>10.529,32</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.663.499,31</b>	<b>0,00</b>	<b>436.805,52</b>	<b>1.226.693,79</b>	<b>1.743.833,68</b>	<b>436.805,52</b>	<b>1.307.028,16</b>

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557

Email: consultora\_conmartinez@hotmail.com

Guayaquil - Ecuador





**panamerican & asociados co.**

---

#### **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de los estados financieros (Mayo, 7, 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.



**panamerican & asociados co.**

4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

#### **Opinión**

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS ORQUIDEAS ORTHIDS C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

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 2012, se emite por separado.

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

Machala, Ecuador  
Mayo 7, 2013

CONMARTINEZ C. LTDA.  
RNAE No. 110

Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 - 2513557

Email: [consultora\\_conmartinez@hotmail.com](mailto:consultora_conmartinez@hotmail.com)

Guayaquil - Ecuador