

CONGESNOR CIA. LTDA.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

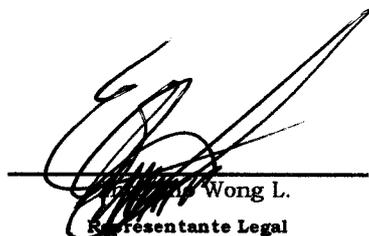
Contenido

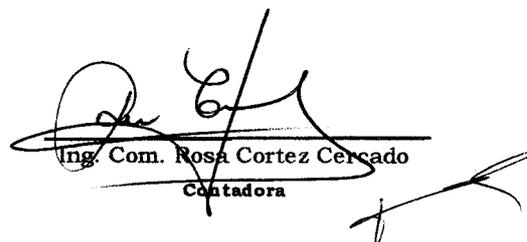
Estados Financieros

Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo.....	5
Notas a los Estados Financieros.....	6

CONGESNOR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	Año 2013	Año 2012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 30.606	\$ 300
Activos financieros	5	\$ 278.310	\$ 148.154
Activos por impuestos corrientes	6	\$ 33.969	\$ 4.165
Obras en proceso	7	\$ 431.400	\$ 53.008
Total activos corrientes		\$ 774.285	\$ 205.627
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipos	8	\$ 15.616	\$ 12.133
Otros activos no corrientes		\$ 2.689	\$ 2.689
Total activos no corrientes		\$ 18.304	\$ 14.822
TOTAL ACTIVOS		\$ 792.590	\$ 220.449

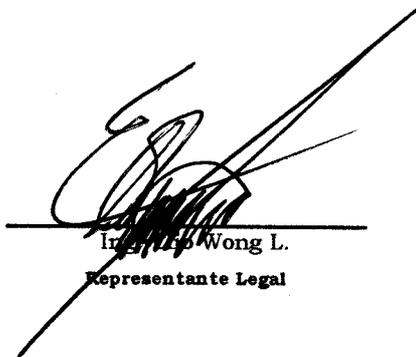

Wong L.
Representante Legal


Ing. Com. Rosa Cortez Cercado
Contadora

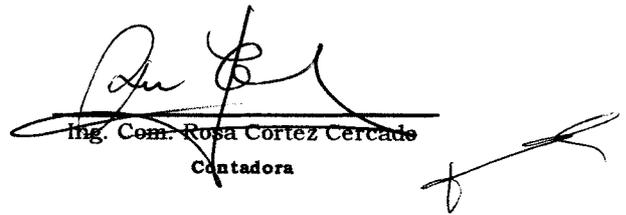
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CONGESNOR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	Año 2013	Año 2012
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	9	\$ 13.013	\$ 8.310
Cuentas por pagar relacionadas		\$ 0	\$ 0
Otras obligaciones corrientes	11	\$ 1.429	\$ 8.139
Total pasivos corrientes		\$ 14.442	\$ 16.449
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras		\$ 0	\$ 0
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	10	\$ 594.000	\$ 174.000
Total pasivos no corrientes		\$ 594.000	\$ 174.000
TOTAL PASIVOS		\$ 608.442	\$ 190.449
PATRIMONIO			
Capital		\$ 30.000	\$ 30.000
Reservas Facultativa		\$ 154.148	\$ 0
Resultados acumulados		\$ 0	\$ 0
Resultados del ejercicio		\$ 0	\$ 0
TOTAL PATRIMONIO		\$ 184.148	\$ 30.000
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 792.590	\$ 220.449



Ing. Wilson Wong L.
Representante Legal

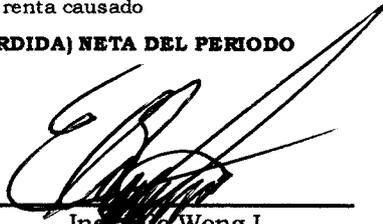


Ing. Com. Rosa Cortez Cercado
Contadora

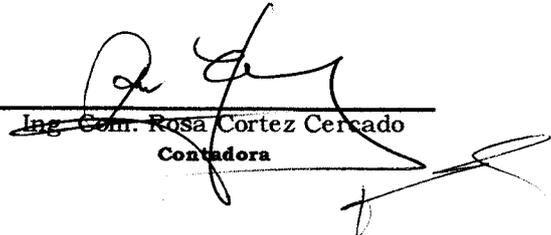
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CONGESNOR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	NOTAS	Año 2013	Año 2012
INGRESOS		\$ 0	\$ 0
Ingresos de actividades ordinarias		\$ 0	\$ 0
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		\$ 0	\$ 0
(+) Inventario Inicial		\$ 0	\$ 0
(+) Compras y gastos activados		\$ 0	\$ 0
(-) Inventario Final		\$ 0	\$ 0
GANANCIA BRUTA		\$ 0	\$ 0
Otros Ingresos		\$ 0	\$ 0
GASTOS		\$ 0	\$ 0
Gastos administrativos		\$ 0	\$ 0
Gastos de ventas		\$ 0	\$ 0
Gastos financieros		\$ 0	\$ 0
Otros gastos		\$ 0	\$ 0
GANANCIA (PERDIDA) antes del 15% a trabajadores		\$ 0	\$ 0
15% Participación trabajadores		\$ 0	\$ 0
GANANCIA (PERDIDA) antes de impuesto		\$ 0	\$ 0
Impuesto a la renta causado		\$ 0	\$ 0
GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO		\$ 0	\$ 0



Inés Wong L.
Representante Legal



Ing. Com. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CONGESNOR CIA. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Actividades de Operación:

Recibido de clientes	\$ 0	\$ 0
Pagado a proveedores y trabajadores	(\$ 386.212)	(\$ 191.567)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(\$ 386.212)	(\$ 191.567)

Actividades de Inversión:

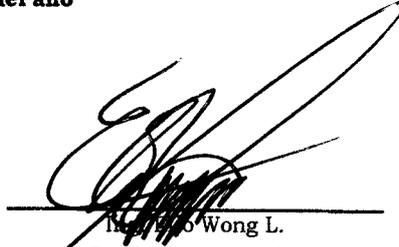
Adquisición de propiedades y equipos	(\$ 3.482)	(\$ 12.133)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(\$ 3.482)	(\$ 12.133)

Actividades de Financiación:

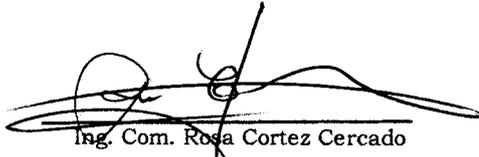
Prestamos de accionistas	\$ 420.000	\$ 174.000
Capital pagado	\$ 0	\$ 30.000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	\$ 420.000	\$ 204.000

Aumento en efectivo	\$ 30.306	\$ 300
----------------------------	------------------	---------------

Efectivo al inicio del año	\$ 300	\$ 0
Efectivo al final del año	\$ 30.606	\$ 300
	\$ 30.306	\$ 300



Ing. W.L. Wong L.
Representante Legal

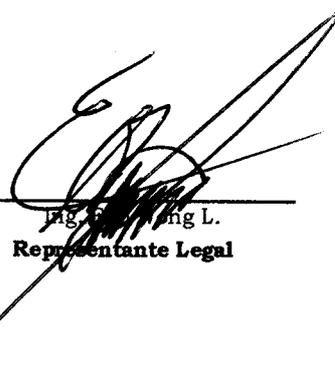


Ing. Com. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CONGESNOR CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital	Reservas - Facultativa	Utilidad/ Perdida del ejercicio	Total
Saldos a Enero 1, 2012	\$ 30.000	\$ 0	\$ 0	\$ 30.000
Variaciones ejercicio 2012	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Saldos a Diciembre 31, 2012	\$ 30.000	\$ 0	\$ 0	\$ 30.000
Variaciones ejercicio 2013	\$ 0	\$ 154.148	\$ 0	\$ 154.148
Saldos a Diciembre 31, 2013	\$ 30.000	\$ 154.148	\$ 0	\$ 184.148


 Ing. Luis Wong L.
 Representante Legal


 Ing. Com. Rosa Cortez Cercado
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

CONGESNOR CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2013

1. Actividad

La compañía fue constituida el 4 de junio del 2012, siendo su actividad principal la : Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianitos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información reveladora en notas a los estados financieros

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y criterios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012 incluyendo los estados de resultado integral, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones bancarias locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable

2.5 Construcciones en proceso - Obras

Se registran al costo de adquisición de los materiales, servicios de construcción, gastos de personal y otros, los cuales no exceden al valor neto de realización.

2.6 Derechos fiduciarios

FIDEICOMISO - BIESS SEDE SOCIAL

El Fideicomiso BIESS Sede Social es administrado por la Corporación Financiera Nacional - CFN, y fue constituido según escritura pública celebrada el 30 de enero del 2012 de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Fiduciaria.

El objetivo del Fideicomiso es la tenencia, administración, y posterior gestión inmobiliaria. Una vez verificadas las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, se emprenderá la promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "BIESS - Sede Social", el cual consistirá en la construcción de un complejo funcional y edificio ubicado al Norte de Guayaquil, al pie de la Av. Del Bombero (Calle 14), el cual contempla la construcción de una ciudad hospitalaria (consultorios, oficinas, centro comercial, hospital y geriátrico), y un complejo inmobiliario residencial (departamentos y suites).

Con fecha 23 de marzo del 2012, mediante acta de junta de fideicomiso los miembros de la junta por decisión unánime aprueban la adhesión como constituyente adherente a CONGESNOR CONTRUCCIONES Y GESTION C. L TDA., con un aporte como constituyente adherente de US\$15 mil y los estudios y diseños definitivos del proyecto inmobiliario integral.

En los Estados Financieros del Fideicomiso hasta la fecha, los estudios antes referidos están valuados en un monto de US\$ 154.147,50 (Ciento cincuenta y cuatro mil ciento cuarenta y siete 50/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que corresponden al valor de los Estudios Arquitectónicos de la urbanización del proyecto como consta en el Informe de Avalúo realizado por el Perito Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo el 8 de julio de 2012.

Mediante Oficio No.011-HN-2013 de fecha 16 de abril del 2013, CONGESNOR CONTRUCCIONES Y GESTION C. L TDA., remitió a la Jefe de Negocios Fiduciarios del BIESS, el Avalúo actualizado del Diseño del proyecto denominado "Campus Norte - Los Ceibos del IESS - BIESS Hospital del Norte", también realizado por el Perito Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo, y cuyo monto asciende a la suma de US\$ 3'048.397,18 (Tres millones cuarenta y ocho mil trescientos noventa y siete 18/100 Dólares de los Estados Unidos de América). Este valor no ha sido incorporado al patrimonio del fideicomiso.

ASPECTOS GENERALES

Comparecientes:

- Corporación Financiera Nacional - CFN - Administradora Fiduciaria
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS - Constituyente Beneficiario
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS-Constituyente Propietario
- Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para Desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI - Constituyente Beneficiario
- CONGESNOR CONTRUCCIONES Y GESTION C. LTDA. - Constituyente Adherente

Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del fideicomiso está compuesto por:

- Aporte inicial de US\$100.000 por el FIAIDMI
- El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-IESS aporta un bien inmueble (tercero) donde se desarrollara el Proyecto BIESS Sede Social, valorado en US\$1.7 millones; y que ha sido cedido al BIESS.
- La empresa CONGESNOR CONTRUCCIONES Y GESTION Cía. LTDA., aporta US\$15.000 y \$ 154.147,50 en los estudios y diseños definitivos del proyecto inmobiliario integral a desarrollarse sobre el inmueble.
- El BIESS aporta la cantidad de US\$1.000.

2.7 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula tomando como base la utilidad del ejercicio, utilizando para el ejercicio 2013 la tasa fiscal del 22% establecida por el Servicio de Rentas Internas.

El impuesto diferido se reconocerá sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Propiedad, planta y equipos

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.9 Método de depreciación y vidas útiles

El costo del activo fijo, 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 el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipo de computación	3

2.10 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus

activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.12 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.13 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurrir.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y criterios se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

4. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

	dic-13	dic-12
Efectivo y equivalente al efectivo	\$ 30.606,49	\$ 300,00
Cajas varias y depósitos en tránsito	\$ 374,85	\$ 300,00
Caja chica	\$ 374,85	\$ 300,00
Bancos	\$ 30.231,64	\$ 0,00
Banco del Pichincha 18440	\$ 25.988,06	\$ 0,00
Banco del Pichincha 24328	\$ 3.243,37	\$ 0,00
Banco del Pacífico 7440070-3	\$ 1.000,21	\$ 0,00

5. Activos financieros - Cuentas por Cobrar e Inversiones en Derechos fiduciarios

Incluye préstamos a empleados, anticipos a proveedores por valores entregados a proveedores de servicios de construcción que se liquidan a la terminación de cada compromiso o contrato. También incluye las inversiones en derechos fiduciarios (ver nota 2.6)

	dic-13	dic-12
Activos Financieros	\$ 278.310,09	\$ 148.153,83
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 109.162,59	\$ 148.153,83
Préstamos a empleados	\$ 1.000,00	\$ 0,00
Anticipos a proveedores	\$ 93.162,59	\$ 136.872,43
Armando Ronquillo	\$ 0,00	\$ 11.281,40
Socios integración pendiente	\$ 15.000,00	\$ 0,00
Inversiones en derechos fiduciarios	\$ 169.147,50	\$ 0,00
CFN - BIESS	\$ 15.000,00	\$ 0,00
CFN - BIESS estudios de diseño	\$ 154.147,50	\$ 0,00

6. Impuestos Corrientes



	dic-13	dic-12
Activos por Impuestos corrientes	\$ 33.968,90	\$ 4.165,41
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)	\$ 33.968,90	\$ 4.165,41
Crédito tributario	\$ 33.610,70	\$ 4.165,41
IVA pagado	\$ 358,20	\$ 0,00

7. Construcciones y Obras en Proceso

Las construcciones en proceso incluyen mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción:

	dic-13	dic-12
Construcciones en proceso - obras	\$ 431.400,47	\$ 53.008,48
Inversiones	\$ 431.400,47	\$ 53.008,48
Servicios de terceros	\$ 229.207,91	\$ 0,00
Gastos de personal	\$ 105.195,67	\$ 0,00
Obras varias	\$ 53.008,48	\$ 53.008,48
Gastos de administración	\$ 29.805,79	\$ 0,00
Varios	\$ 9.886,32	\$ 0,00
No operacionales	\$ 4.033,90	\$ 0,00
Financieros	\$ 262,40	\$ 0,00

8. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de las inversiones en activos fijos, como propiedad planta y equipos al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

	dic-13	dic-12
Propiedad, planta y equipo	\$ 15.615,78	\$ 12.133,35
Muebles y Enseres	\$ 7.471,85	\$ 0,00
Maquinaria y Equipo de Oficina	\$ 5.567,88	\$ 7.181,85
Equipo de computación	\$ 2.451,10	\$ 4.951,50
Otros	\$ 124,95	\$ 0,00
(-) Depreciación Acumulada Propiedad, Planta y Equipo	\$ 0,00	\$ 0,00

9. Cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:



	dic-13	dic-12
Cuentas y Documentos por pagar	\$ 13.013,30	\$ 8.309,74
Locales	\$ 13.013,30	\$ 8.309,74
Kipart	\$ 252,00	\$ 0,00
Proveedores	\$ 1.829,65	\$ 8.309,74
Luis Balladares	\$ 973,15	\$ 0,00
Vanessa Ochoa	\$ 9.958,50	\$ 0,00

10. Cuentas por pagar – relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle de las obligaciones con relacionadas es el siguiente:

	dic-13	dic-12
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	\$ 594.000,00	\$ 174.000,00
Constructora Covigon CA	\$ 198.000,00	\$ 49.000,00
ELOT Construcciones	\$ 198.000,00	\$ 60.000,00
Planman	\$ 198.000,00	\$ 65.000,00

11. Impuestos Corrientes y beneficios

Los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013 están representados como sigue:

	dic-13	dic-12
Otras obligaciones corrientes	\$ 1.428,92	\$ 8.139,33
Con la Administración Tributaria	\$ 581,58	\$ 3.460,89
Impuesto retenido en la fuente	\$ 248,63	\$ 1.496,83
IVA cobrado	\$ 332,95	\$ 1.964,06
Por beneficios de ley a empleados	\$ 294,70	\$ 1.765,16
Décimo tercer sueldo	\$ 215,20	\$ 1.129,16
Décimo cuarto sueldo	\$ 79,50	\$ 636,00
Con el IESS	\$ 552,64	\$ 2.913,28
Aporte individual	\$ 240,34	\$ 1.266,93
Aporte patronal	\$ 312,30	\$ 1.646,35

De acuerdo con otras leyes de carácter tributarias vigentes en el Ecuador se incluyen los siguientes asuntos más relevantes para la compañía:

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados en las reformas tributarias vigentes del 2011, se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta

del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013 en adelante.

- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

1. Aportaciones de los socios

Está representado por las inversiones de los socios en participaciones de la empresa, de acuerdo al siguiente detalle:

	dic-13	dic-12
Aportes de socios	\$ 30.000,00	\$ 30.000,00
Constructora Covigon CA	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
ELOT Construcciones	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Planman	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00

2. Transacciones con Partes Relacionadas

Durante el año 2013 y el 2012, la compañía ha celebrado transacciones con partes relacionadas, las que están debidamente registradas.

3. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 28 de febrero del 2014, fecha de emisión de los estados financieros, no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

4. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Socios el 7 de marzo del 2014.

