

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

NOTAS	PÁGINA
1.- INFORMACION GENERAL	1
2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	1
➤ Declaración de conformidad y medición	2
➤ Bases de medición	2
➤ Moneda Funcional y de presentación	3
➤ Negocio en Marcha	3
➤ Ingresos y gastos	3
➤ Impuesto a la renta	3
➤ Estado de flujo de efectivo:	4
3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA	
➤ Cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.	5
➤ La incorporación de un nuevo formato financiero, el estado de resultado integral.	5
➤ Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.	5
4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	6
5.- ACTIVOS FIJOS	6

## INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2012

En cumplimiento con disposiciones legales y los Estatutos de la Compañía, informo a ustedes los principales aspectos administrativos, comerciales y financieros ocurridos durante el ejercicio económico del 2012.

### 1. ENTORNO ECONOMICO

El Ecuador durante el año 2012, con la imposición de nuevos tributos, nuevas formas de control impuestas por el SRI y la Unidad de Análisis Financieros UAF, contribuyó a crear incertidumbre e inseguridad en el sector empresarial y especialmente en el sector de la construcción debido a las medidas adoptadas por el Gobierno, que en su mayoría perjudican el aparato productivo del país toda vez que limitan, detienen o retrasan el desenvolvimiento de los negocios.

El aumento del impuesto a la salida de divisas sin excluir el pago de facturas a proveedores del exterior, los anuncios permanentes de expropiaciones, la obligación de reportes continuos ante la UAF sobre la base de entregas de dinero hasta de DIEZ MIL DOLARES (US\$ 10.000,00) los controles de calidad, e incremento de aranceles en la importación de productos para terminados (cerámicas, grifería, planchas especiales de MDF o para humedad, pinturas especiales, láminas de mampostería, pisos)y, la posición del Gobierno frente a la banca privada, han sido medidas que han provocado el aumento de precios en todos los insumos y productos produciendo en las empresas menor capacidad de endeudamiento, menor competitividad, contracción del mercado e iliquidez, factores que influyen negativamente en el ciudadano común, que al final es quien mueve el comercio y genera el circulante.

### 2. SITUACION DE LA EMPRESA

Las ventas en el año 2012 son de Ciento treinta y dos mil dólares, setecientos cinco con 49/100 (US\$ 132.705,49).

\*El incremento en los precios de los materiales de construcción durante este año, especialmente hierro y cemento (12%), sistemas de construcción hidro-sanitarios (22%) y materiales para acabados y sus insumos (36%) afectó en el costo final de las obras.

De acuerdo al movimiento económico en este ejercicio fiscal, la empresa obtuvo una utilidad de USD \$ 2.043,18, y de este monto se destinó UD \$ 306,48 correspondientes al 15% de participación a los trabajadores, cumpliendo con el marco legal del país.

### 3. ASPECTO LEGALES Y TRIBUTARIOS

La empresa ha cumplido con todas las obligaciones legales y tributarias exigidas por el Servicio de Rentas Internas, la Superintendencia de Compañías, Unidad de Análisis Financiero, Municipios y otros organismos de control.

Adicionalmente ha cumplido con todas las disposiciones legales en materia civil, laboral contractual, de licencias de software e impuestos aplicables a nuestra empresa.

Así como también con todas las disposiciones y políticas dictadas por las juntas generales de socios.

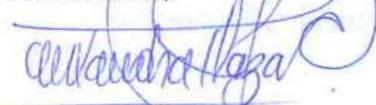
### 4. PERSPECTIVAS Y METAS

Para el año 2013 las expectativas son mejorar la rentabilidad de la Empresa con la implementación de nuevas políticas de ventas, desarrollar proyectos de construcción rústica de alta calidad, en sitios estratégicos, por lo que se adquirió los lotes 18 y 18A en la zona periférica de más alta plusvalía cercana a la ciudad de Ibarra, Santiago de Monjas, proyecto que atraerá la inversión de clientes internos y externos por la cercanía al mayor proyecto educativo de Sudamérica, la Universidad del Conocimiento YACHAY; proyecto que se caracterizará por sistemas de construcción rústica, con técnicas amigables, que conseguirán el confort y la conservación del entorno, característica principal de la compañía adicionalmente la empresa continuará con obras de remodelación y/o reconstrucción de inmuebles propios o de terceros, decoración y refacción, ya que este rubro representa financieramente un ingreso continuo de valores y uso adecuado de inventarios sobrantes de proyectos anteriores.

Agradezco a las señoras socias por su colaboración, lo que me permitió cumplir con la operación dentro de los límites y políticas de restricción de la economía nacional.

Quito, 14 de Marzo del 2013

Atentamente,



Alexandra Plaza Castellanos.

GERENTE GENERAL

\*Fuente: Boletín INEC-IPCONO. 164

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 2012**

---

**FABRIHOGAR  
CONSTRUCTORA CIA  
LTDA**

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 2012**

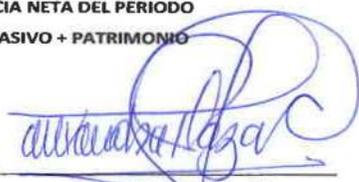
**Fabrihogar Constructora Cia Ltda .**  
**Estado de situación financiera clasificado**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	Diciembre 31,		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de dólares)		
<b>ACTIVO</b>	<b>428,369.48</b>	<b>463,389.82</b>	<b>701,621.89</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>46,338.66</b>	<b>448,996.6</b>	<b>611,054.5</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>	<b>1,440.81</b>	<b>2,171.67</b>	<b>9,674.13</b>
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>	1,440.81	94,521.05	271,492.94
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONAD		94,521.05	256,057.67
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		-	15,435.27
<b>INVENTARIOS</b>	<b>39,512.33</b>	<b>352,251.15</b>	<b>298,686.05</b>
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA		-	-
OBRAS EN CONSTRUCCION	367,804.80	260,091.45	296,686.05
OTROS INVENTARIOS		92,159.70	2,000.00
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>0.00</b>	-	<b>25,237.31</b>
ANTICIPOS A PROVEEDORES		-	25,237.31
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>5,385.52</b>	<b>52.77</b>	<b>5,964.08</b>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	2,258.27		
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.)	3,127.25	52.77	5,964.08
<b>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</b>		-	-
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>382,030.82</b>	<b>14,393.18</b>	<b>90,567.38</b>
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>382,030.82</b>	<b>14,320.94</b>	<b>90,442.25</b>
TERRENOS		-	90,159.70
MAQUINARIA Y EQUIPO	291.88	291.88	291.88
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES		-	-
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	72.00	72.00	72.00
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	16,000.00	16,000.00	-
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		-	-
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS		-	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-2,137.86	-2,042.94	-81.33
<b>ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>		<b>72.24</b>	<b>125.13</b>
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		72.24	125.13

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## Por el año terminado en Diciembre 31, 2012

PASIVO	365,437.29	409,001.91	639,790.81
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>263,950.72</b>	<b>365,399.92</b>	<b>627,423.33</b>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	65,549.32	12,593.30	96,651.45
LOCALES	65,549.32	12,593.30	96,651.45
DEL EXTERIOR	-	-	-
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	87,111.84	96,392.85	71,521.56
LOCALES	87,111.84	96,392.85	71,521.56
DEL EXTERIOR	-	-	-
PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	-	-	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	920.72	2,445.78	10,068.23
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	-	176.36	1,030.47
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	614.24	-	6,817.51
CON EL IEES	-	317.12	454.58
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	306.48	1,888.10	-
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	-	64.20	1,765.67
DIVIDENDOS POR PAGAR	-	-	-
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	110,368.84	196,706.88	221,962.84
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	-	-	-
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	56,937.64	134,742.99
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DIS	-	-	-
OTROS PASIVOS CORRIENTES	-	323.47	3,231.05
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>101,486.57</b>	<b>43,601.99</b>	<b>12,367.48</b>
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	100,644.57	35,810.74	89,245.21
LOCALES	-	35,810.74	89,245.21
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	-	-
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	842.00	593.78	662.97
JUBILACION PATRONAL	699.00	440.00	568.78
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	143.00	153.78	94.19
OTRAS PROVISIONES	-	-	-
PASIVO DIFERIDO	-	7,197.47	11,704.51
INGRESOS DIFERIDOS	-	-	-
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-	7,197.47	11,704.51
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	-
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>62,932.19</b>	<b>54,387.91</b>	<b>61,831.08</b>
CAPITAL	6,000.00	6,000.00	6,000.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	6,000.00	6,000.00	6,000.00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	-	-	-
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	-	-	-
RESERVAS	-	651.38	355.89
RESERVA LEGAL	707.50	651.38	355.89
OTRAS RESERVAS	-	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS	-	42,122.12	52,446.66
GANANCIAS ACUMULADAS	17,465.13	11,850.72	8,822.19
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-	-	-
RESERVA POR VALUACION	-	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PI	43,624.47	43,624.47	43,624.47
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PI	-5,931.25	-13,353.08	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	1,066.34	5,614.41	3,028.53
GANANCIA NETA DEL PERIODO	1,066.34	5,614.41	3,028.53
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>428,369.48</b>	<b>463,389.82</b>	<b>701,621.89</b>



Ing. Alexandra Plaza  
Gerente



Alba Guaranguay  
Contadora

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 2012**

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCION**  
**Expresado en Dólares Americanos**

CUENTA	NOTAS	Diciembre 31,	
		2011	2012
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		<b>335,345</b>	<b>132,705</b>
Ventas netas locales gravadas tarifa 12%		335,343	132,705
<b>Costo de ventas y producción</b>		<b>174,655</b>	<b>97,835</b>
<b>Ganancia bruta</b>		<b>160,690</b>	<b>34,870</b>
<b>Otros ingresos</b>		<b>867.59</b>	<b>2.97</b>
<b>Gastos</b>		<b>64,999</b>	<b>32,830</b>
Gastos de Administración y Ventas		51,512	32,501
Gastos financieros		13,487	329
<b>Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas</b>		<b>95,691</b>	<b>2,043</b>
15% participación trabajadores		14,354	306
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>		<b>81,337</b>	<b>1,737</b>
Impuesto a la renta		4,454	614
<b>Ganancia (pérdida) de operaciones continuadas</b>		<b>76,883</b>	<b>1,066</b>
<b>Otro resultado integral</b>			
Otros (detallar en notas)		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>76,883</b>	<b>1,066</b>

**Ing. Alexandra Plaza**  
Gerente

**Alba Guaranguay**  
Contadora

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## Por el año terminado en Diciembre 31, 2012

FABRIHOGAR CIA. LTDA.  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Al 31 de Diciembre del 2012

AÑO 2012	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ NIIF'S	Cambios en el Patrimonio Neto Total
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO DEL 2012	6,000.00	-	707.50	17,485.13	37,993.22	61,995.85
Transferencia de Cuentas Resultado Integral del Año				1086.34		1,086.34
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2012	6,000.00	0.00	707.50	18,531.47	37,993.22	62,932.19

Ing. Alexandra Plaza  
Gerente

Alba Guaranguay  
Contadora

FABRIHOGAR CIA. LTDA.  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Al 31 de Diciembre del 2011

AÑO 2011	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ NIIF'S	Cambios en el Patrimonio Neto Total
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO DEL 2011	6,000.00	-	651.38	21,665.28	95,730.12	124,046.78
Transferencia de Cuentas Resultado Integral del Año					-44,811.35	-44,811.35
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2011	6,000.00	0.00	651.38	21,665.28	50,818.77	79,135.43

Ing. Alexandra Plaza  
Gerente

Alba Guaranguay  
Contadora

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA**  
**Por el año terminado en Diciembre 31, 2012**

**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO**  
**Expresado en Dólares**

<b>Por los años terminados al,</b>	<b>Saldos NIIF 31-dic-11</b>	<b>Saldos NIIF 31-dic-12</b>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	428,711	227,230
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-387,201	-131,570
Servicios y Otros pagos anticipados	25,237	
Activos Biologicos	0	
Anticipos por impuestos corrientes	5,911	-5,333
Otras Obligaciones Corrientes	-7,622	739
Otros pasivos corrientes		2,861
<b>Efectivo neto por Operaciones</b>	<b>65,036</b>	<b>93,927</b>
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad Planta y Equipo	74,160	-56,005
Inversiones	0	
<b>Efectivo Neto por inversiones</b>	<b>-74,160</b>	<b>-56,005</b>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obligaciones Financieras Locales	24,871	-9,281
Obligaciones Financieras Exterior		0
Intereses Obligaciones Financieras	-77,805	-6,406
Incremento de Cuentas por pagar Socios	-25,256	-86338
Prestamos Largo Plazo	-53,434	64,834
Relacionados por pagar largo plazo		
<b>Efectivo Neto por Financiamiento</b>	<b>-131,624</b>	<b>-37,191</b>
SUPERAVIT (DEFICIT) DEL PERIODO	7,572	731
+ Saldo inicial de Caja y equivalente de efectivo al inicio	9,674	2,172
= Saldo final de Caja y equivalente de efectivo al final	2,172	1,441
<b>Variación de Caja</b>	<b>-7,502</b>	<b>-731</b>

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## Por el año terminado en Diciembre 31, 2012

### FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA. CONCILIACION DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los años terminados al,	Saldos NEC 31-dic-11	Efecto transición NIIF	Saldos NIIF 31-dic-11
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>			
Efectivo recibido de clientes	297,905	130,806	428,711
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-268,561	-118,640	-387,201
Servicios y Otros pagos anticipados	25,237	0	25,237
Activos Biologicos	0	0	
Anticipos por impuestos corrientes	-842	6,753	5,911
Otras Obligaciones Corrientes	-870	-6,752	-7,622
Otros pasivos corrientes	-80,713	80,713	
<b>Efectivo neto por Operaciones</b>	<b>-27,844</b>		<b>65,036</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Incremento de Propiedad Planta y Equipo	74,160		74,160
Inversiones	0		
<b>EFFECTIVO NETO POR INVERSIONES</b>	<b>74,160</b>		<b>74,160</b>
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Sobregiro Por Pagar			0
Obligaciones Financieras Locales	24,871		24,871
Obligaciones Financieras Exterior			
Anticipo de clientes		-77,805	-77,805
Incremento de Cuentas por pagar Socios	-25,256		-25,256
Prestamos Largo Plazo	-53,434		-53,434
Relacionados por pagar largo plazo	0		
<b>EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO</b>	<b>-53,819</b>		<b>-131,624</b>
<b>SUPERAVIT (DEFICIT) DEL PERIODO</b>	<b>-7,502</b>		<b>7,572</b>
+ Saldo inicial de Caja y equivalente de efectivo al inicio	9,674		9,674
= Saldo final de Caja y equivalente de efectivo al final	2,172		2,172
<b>Variación de Caja</b>	<b>-7,502</b>		<b>-7,502</b>

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

### 1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

**Fabrihogar Constructora Compañía Limitada** fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en la Superintendencia de Compañías el 22 de agosto del 2005. Su domicilio principal es la ciudad de Quito en la calle Abraham Lincoln 26-97 y Av. 12 de Octubre.

El objeto social de la compañía es el diseño, construcción, remodelación, adecuación y mantenimiento de bienes inmuebles.

El detalle de los directores al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>
Cristina Andrade	Presidente
Alexandra Plaza	Gerente

### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados, tal como lo requiere la NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

#### a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

Los Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron preparados y presentados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que fueron considerados como principios de contabilidad previos de acuerdo a lo establecido por las NIIF No 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC difieren de algunos aspectos de NIIF.

### ➤ **Periodo Contable**

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 y al 01 de Enero del 2011:

- Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 :

- Estado de Resultados Integral por Función
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo Directo

### b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de apreciaciones contables críticas, adicionalmente requiere que la Administración ejerza su juicio en la aplicación de las políticas contables adoptadas en Fabrihogar Constructora Cía. Ltda.

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

### c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

### d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. Fabrihogar Constructora compañía Limitada, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### e) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta y prestación de servicios de diseño, construcción, remodelación, adecuación y mantenimiento de bienes inmuebles.

### f) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

g) Estado de flujo de efectivo:

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras. En el balance de situación, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Fabrihogar Constructora utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo formato financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los estados financieros y sujetos a todas las disposiciones de la norma.

Se determino y luego de realizar el análisis de efectos NIIF por primera vez, hubo efectos que se tenga que realizar al patrimonio.

La administración de la compañía ha efectuado la siguiente reclasificación en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

La administración de Fabrihogar Constructora Cia Ltda , ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en los mismos.

#### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### NOTA 4

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>Efectivo</b>				
Caja general	596	2,172	6,491	
<b>Bancos Nacionales</b>				
Banco Pacifico	237			
Banco Internacional			31	
Banco Pichincha	-7,244	-8,191	-2,993	
Banco Guayaquil	608		3,152	
	<b><u>-5,803</u></b>	<b><u>-6,019</u></b>	<b><u>6,681</u></b>	

	<b>... Diciembre 31,...</b>	<b>Enero 1,</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>		
<b>Cuentas por cobrar comerciales:</b>			
Cientes locales		266	36,830
Cientes relacionados			
<b>total</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>266</u></b>	<b><u>36,830</u></b>

# FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

### 5. ACTIVOS FIJOS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

<b>Valor Neto</b>	<b>Diciembre 31, 2012</b>	<b>Diciembre 31, 2011</b>	<b>Enero 01, 2011</b>
Terrenos		92160	90160
Edificios e Instalaciones			
Construcciones en Curso	377317	307115	456343
Maquinaria y Equipo	292	292	292
Equipo de Computación	72	72	72
Vehículos	16000	16000	0
<b>Total</b>	<b>393,681</b>	<b>415,639</b>	<b>546,866</b>

**ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS DE  
FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

En Quito, a los catorce días del mes de marzo del 2013 a las 10h00 en las oficinas de la compañía ubicadas en la Av. 12 de Octubre y Abraham Lincoln, edificio Torre 1492, piso 7, oficina 705, se reúnen en Junta General Ordinaria Universal de socios de **FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

Asisten a la Junta la señora Cumandá Andrade Jiménez, la señora Alina Patricia Andrade Jiménez, la señora Malena Andrade Jiménez quienes poseen la totalidad del capital suscrito y pagado de **FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA.** la señora Cristina Andrade Jiménez en su calidad de Presidenta.

Preside la sesión la señora Cristina Andrade Jiménez en su calidad de Presidenta y actúa como secretaria la señora Alexandra Plaza Castellanos en su calidad de Gerente General.

La Presidenta propone a los asistentes constituirse en Junta General Ordinaria Universal de Socios y pide a la secretaria formar la lista de socios presente que es como sigue:

<b>SOCIOS</b>	<b>NÚMERO DE PARTICIPACIONES</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>
Alina Andrade Jiménez	600	600	600
Cumandá Andrade Jiménez	4.800	4.800	4.800
Malena Andrade Jiménez	600	600	600
<b>Total</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>

La secretaria informa y deja constancia que se encuentra presente todo el capital suscrito y pagado de la compañía.

Los socios resuelven, al amparo de lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías constituirse en Junta General Ordinaria Universal de Socios con el objeto de tratar sobre el siguiente orden del día:

1. Conocer y resolver sobre el Informe presentado por la Gerente General
2. Conocer y resolver sobre el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico 2012.

3. Conocer y resolver sobre el destino de las Utilidades correspondientes al ejercicio económico 2012.
4. Conocer y resolver sobre el informe de Normas Internacionales Financieras.

**Resolución.-** Los socios resuelven por unanimidad aprobar los siguientes puntos:

**1. Conocer y resolver sobre el Informe presentado por la Gerente General.**

Se da lectura al informe presentado por la Gerente General y la Junta luego de la deliberación, lo aprueba por unanimidad.

**2. Conocer y resolver sobre el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico 2012.**

Una vez revisados y analizados el Balance General y el Estado de Resultados por los socios y al no existir ninguna observación, estos resuelven por unanimidad aprobar y aceptar el Balance General y el Estado de Resultados.

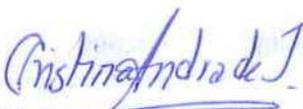
**3. Conocer y resolver sobre el destino de las Utilidades correspondientes al ejercicio económico 2012.**

Revisados y aprobados los Estados Financieros presentados a los socios y al existir utilidades a ser distribuidas, la Junta General de Socios, decide por unanimidad no distribuir las utilidades del ejercicio económico 2012 a los socios ya que servirán para fortalecer el capital de la compañía.

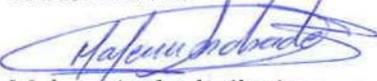
**4. Conocer y resolver sobre el Informe de Normas Internacionales Financieras.**

Revisados los instructivos, normas y reglamentos de aplicación de las Normas Internacionales Financieras, se autoriza a la Señora Gerente a implementar este requisito exigido por la Superintendencia de Compañías.

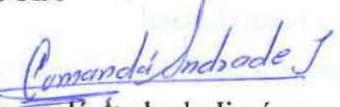
No habiendo otro asunto que tratar, la Presidente concede un receso para la redacción. Reinstalada la sesión se da lectura a la presente acta y se la aprueba por unanimidad. Se clausura la sesión a las 11h30 Firman todos los presentes.

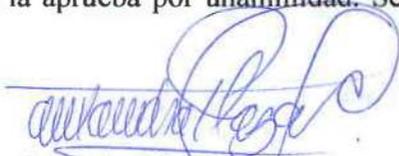
  
Cristina Andrade Jiménez

PRESIDENTE

  
Malena Andrade Jiménez

SOCIA

  
Cumandá Andrade Jiménez  
SOCIA

  
Alexandra Plaza Castellanos

GERENTE-SECRETARIA

  
Alina Andrade Jiménez

SOCIA

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE**  
**FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA**

**EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2012**

En cumplimiento con disposiciones legales y los Estatutos de la Compañía, informo a ustedes los principales aspectos administrativos, comerciales y financieros ocurridos durante el ejercicio económico del 2012.

**1. ENTORNO ECONOMICO**

El Ecuador durante el año 2012, con la imposición de nuevos tributos, nuevas formas de control impuestas por el SRI y la Unidad de Análisis Financieros UAF, contribuyó a crear incertidumbre e inseguridad en el sector empresarial y especialmente en el sector de la construcción debido a las medidas adoptadas por el Gobierno, que en su mayoría perjudican el aparato productivo del país toda vez que limitan, detienen o retrasan el desenvolvimiento de los negocios.

El aumento del impuesto a la salida de divisas sin excluir el pago de facturas a proveedores del exterior, los anuncios permanentes de expropiaciones, la obligación de reportes continuos ante la UAF sobre la base de entregas de dinero hasta de DIEZ MIL DOLARES (US\$ 10.000,00) los controles de calidad, e incremento de aranceles en la importación de productos para terminados (cerámicas, grifería, planchas especiales de MDF o para humedad, pinturas especiales, láminas de mampostería, pisos)y, la posición del Gobierno frente a la banca privada, han sido medidas que han provocado el aumento de precios en todos los insumos y productos produciendo en las empresas menor capacidad de endeudamiento, menor competitividad, contracción del mercado e iliquidez, factores que influyen negativamente en el ciudadano común, que al final es quien mueve el comercio y genera el circulante.

**2. SITUACION DE LA EMPRESA**

Las ventas en el año 2012 son de Ciento treinta y dos mil dólares, setecientos cinco con 49/100 (US\$ 132.705,49).

\*El incremento en los precios de los materiales de construcción durante este año, especialmente hierro y cemento (12%), sistemas de construcción hidro-sanitarios (22%) y materiales para acabados y sus insumos (36%) afectó en el costo final de las obras.

De acuerdo al movimiento económico en este ejercicio fiscal, la empresa obtuvo una utilidad de USD \$ 2.043,18, y de este monto se destinó UD \$ 306,48 correspondientes al 15% de participación a los trabajadores, cumpliendo con el marco legal del país.



### 3. ASPECTO LEGALES Y TRIBUTARIOS

La empresa ha cumplido con todas las obligaciones legales y tributarias exigidas por el Servicio de Rentas Internas, la Superintendencia de Compañías, Unidad de Análisis Financiero, Municipios y otros organismos de control.

Adicionalmente ha cumplido con todas las disposiciones legales en materia civil, laboral contractual, de licencias de software e impuestos aplicables a nuestra empresa.

Así como también con todas las disposiciones y políticas dictadas por las juntas generales de socios.

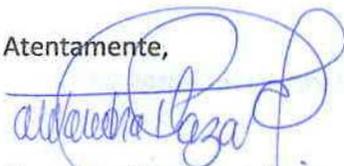
### 4. PERSPECTIVAS Y METAS

Para el año 2013 las expectativas son mejorar la rentabilidad de la Empresa con la implementación de nuevas políticas de ventas, desarrollar proyectos de construcción rústica de alta calidad, en sitios estratégicos, por lo que se adquirió los lotes 18 y 18A en la zona periférica de más alta plusvalía cercana a la ciudad de Ibarra, Santiago de Monjas, proyecto que atraerá la inversión de clientes internos y externos por la cercanía al mayor proyecto educativo de Sudamérica, la Universidad del Conocimiento YACHAY; proyecto que se caracterizará por sistemas de construcción rústica, con técnicas amigables, que conseguirán el confort y la conservación del entorno, característica principal de la compañía adicionalmente la empresa continuará con obras de remodelación y/o reconstrucción de inmuebles propios o de terceros, decoración y refacción, ya que este rubro representa financieramente un ingreso continuo de valores y uso adecuado de inventarios sobrantes de proyectos anteriores.

Agradezco a las señoras socias por su colaboración, lo que me permitió cumplir con la operación dentro de los límites y políticas de restricción de la economía nacional.

Quito, 14 de Marzo del 2013

Atentamente,



Alexandra Plaza Castellanos.

GERENTE GENERAL

\*Fuente: Boletín INEC-IPCONO. 164