

**FABRIHOGAR
CONSTRUCTORA CIA
LTDA**

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA .
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (en miles de dólares)
ACTIVO		236,802.36	428,369.48
ACTIVO CORRIENTE		34,852.56	46,338.66
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		26,141.90	1,440.81
ACTIVOS FINANCIEROS	(3)	20,167.82	1,440.81
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	(4)	5,974.08	-
INVENTARIOS		0.00	39,512.33
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA			
OBRAS EN CONSTRUCCION		0.00	367,804.80
OTROS INVENTARIOS			
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		0.00	0.00
ANTICIPOS A PROVEEDORES			
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		8,710.66	5,385.52
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		1,692.00	2,258.27
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)		7,018.66	3,127.25
ACTIVO NO CORRIENTE		201,949.80	382,030.82
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		201,949.80	382,030.82
TERRENOS	(5)	190,159.70	

MAQUINARIA Y EQUIPO		291.88	291.88
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES			
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	(5)	1,311.16	72.00
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	(5)	16,000.00	16,000.00
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS			
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		-5,812.94	-2,137.86
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS			
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS			
PASIVO		166,413.05	365,437.29
PASIVO CORRIENTE		133,562.11	263,950.72
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		56,496.10	65,549.32
LOCALES	(6)	56,496.10	65,549.32
DEL EXTERIOR			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		72,570.43	87,111.84
LOCALES	(7)	72,570.43	87,111.84
DEL EXTERIOR			
PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS			
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		4,495.58	920.72
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		2,512.62	614.24
CON EL IESS			
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO		1,982.96	306.48
DIVIDENDOS POR PAGAR			
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS		0.00	110,368.84
OTROS PASIVOS FINANCIEROS			
ANTICIPOS DE CLIENTES			
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS			
OTROS PASIVOS CORRIENTES			
PASIVO NO CORRIENTE		32,850.94	101,486.57
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		30,766.94	100,644.57
LOCALES			
ANTICIPOS DE CLIENTES			
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		2,084.00	842.00
JUBILACION PATRONAL		724.00	699.00

OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	1,360.00	143.00
OTRAS PROVISIONES		
PASIVO DIFERIDO		
INGRESOS DIFERIDOS		
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES		
PATRIMONIO NETO	70,389.31	62,932.19
CAPITAL	6,000.00	6,000.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	6,000.00	6,000.00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA		
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN		
RESERVAS		
RESERVA LEGAL	1,143.71	651.38
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
RESULTADOS ACUMULADOS		
GANANCIAS ACUMULADAS	24,389.70	24,590.36
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		
RESERVA POR VALUACION		
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF 2010	30,567.99	30,567.99
RESULTADOS DEL EJERCICIO	8,287.91	1,122.46
GANANCIA NETA DEL PERIODO	8,287.91	1,122.46
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	236,802.36	428,369.48

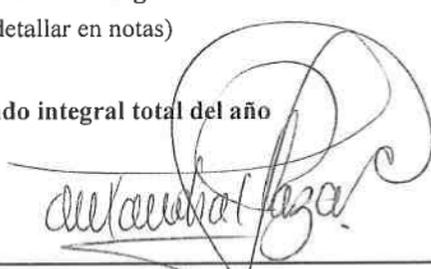
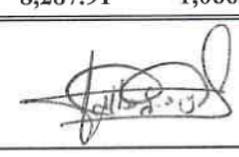


Alexandra Plaza
Gerente



Alba Guaranguay
Contadora

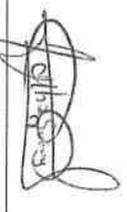
FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCION
Expresado en Dólares Americanos

CUENTA	NOTAS	Diciembre 31,	
		2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias		389,610.75	132,705.49
Ventas netas locales gravadas tarifa 12%	(8)	389,610.66	132,705.49
Costo de ventas y producción		324,689.84	97,835.33
Ganancia bruta		64,920.91	34,870.16
Otros ingresos		0.09	2.97
Gastos		51,701.21	32,829.95
Gastos de Administración y Ventas	(9)	28,848.98	32,501.17
Gastos financieros	(10)	22,852.23	328.78
Ganancia (pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas	(11)	13,219.70	2,043.18
15% participación trabajadores		1,982.96	306.48
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		11,236.75	1,736.70
Impuesto a la renta		2,512.62	614.24
Ganancia (pérdida) de operaciones continuadas		8,724.12	1,066.34
Otro resultado integral			
Otros (detallar en notas)		-436.22	0.00
Resultado integral total del año		8,287.91	1,066.34
			
Alexandra Plaza Gerente		Alba Guaranguay Contadora	

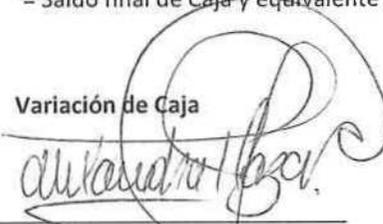
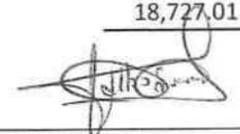
FABRIHOGAR CIA. LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Al 31 de Diciembre del 2013

	AÑO 2013		RESULTADOS		GANANCIA NETA DEL PERIODO	Cambios en el Patrimonio Neto Total	
	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS			RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ NIIF'S
SALDO INICIAL AL 01 DE ENERO DEL 2013	6,000.00	-	651.38	24,590.36	30,567.99	1,122.46	62,932.19
Transferencia de Cuentas			492.33	-200.66		-1,122.46	-830.79
Resultado Integral del Año						8,287.91	8,287.91
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2013	6,000.00	0.00	1,143.71	24,389.70	30,567.99	8,287.91	70,389.31


 Alexandra Plaza
 Gerente


 Alba Guaranguay
 Contadora

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

Por los años terminados al,	Saldos NIIF 31/12/2013	Saldos NIIF 31/12/2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	383,636.67	227,230.00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-393,912.08	-131,570.00
Servicios y Otros pagos anticipados		
Activos Biologicos		
Anticipos por impuestos corrientes	0.00	-5,333.00
Otras Obligaciones Corrientes		739.00
Otros pasivos corrientes	-62,984.48	2,861.00
Efectivo neto por Operaciones	-73,259.89	93,927.00
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad Planta y Equipo Inversiones	176,405.94	-56,005.00
Efectivo Neto por inversiones	176,405.94	-56,005.00
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obligaciones Financieras Locales		-9,281.00
Obligaciones Financieras Exterior		0.00
Intereses Obligaciones Financieras		-6,406.00
Incremento de Cuentas por pagar Socios		-86,338.00
Prestamos Largo Plazo	-84,419.04	64,834.00
Relacionados por pagar largo plazo		
Efectivo Neto por Financiamiento	-84,419.04	-37,191.00
SUPERAVIT (DEFICIT) DEL PERIODO	18,727.01	731.00
+ Saldo inicial de Caja y equivalente de efectivo al inicio	1,440.81	2,172.00
= Saldo final de Caja y equivalente de efectivo al final	20,167.82	1,441.00
Variación de Caja	18,727.01	-731.00
		
Alexandra Plaza Gerente	Alba Guaranguay Contadora	

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 2013 es como sigue:

NOMBRE	CARGO
Dra. Cristina Andrade	Presidente
Sra. 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) Declaración de conformidad y presentación

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

➤ Periodo Contable

Al 31 de Diciembre de 2013

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación Financiera Clasificado

Al 31 de Diciembre de 2013

- Estado de Resultados Integral
- 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.

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

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

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.

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

NOTA 3

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo		
Caja general	69.54	596.02
Bancos Nacionales		
Banco Pacifico	0.00	236.60
Banco Internacional	40.10	
Banco Pichincha	20,051.99	-7,244.00
Banco Guayaquil	6.19	608.19
	<u>20,167.82</u>	<u>-5,803.19</u>

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. CUENTAS POR COBRAR

	Nota	... Diciembre 31,...	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:			
Cientes locales	4	5,974.08	0.00
Cientes relacionados			
total		<u>5,974.08</u>	<u>0.00</u>

5. ACTIVOS FIJOS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

Valor Neto	Notas	<u>31, 2013</u>	<u>31, 2012</u>
	5		
Terrenos		190,159.70	
Edificios e Instalaciones			
Construcciones en Curso		0.00	377,317.13
Maquinaria y Equipo		291.88	291.88
Equipo de Computación		1,311.16	72.00
Vehículos		16,000.00	16,000.00
Total		<u>207,762.74</u>	<u>393,681.01</u>

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

		... Diciembre 31,...	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Nota	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar	6		
Proveedores por pagar		453.90	12,442.43
Sueldos por Pagar		2,436.37	1,515.19
Deudas con el less		1,696.37	748.60
cuentas por pagar Terceros		51,630.22	50,532.00
Obligaciones fiscales		279.24	311.10
Total		56,496.10	65,549.32

		... Diciembre 31,...	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Nota	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos Bancarios	7		
Prestamo Pichincha		72,570.43	49,355.43
Prestamo Guayaquil			22,790.83
Prestamo Internacional			14,965.58
			-
Reclasificación		-	-
Total		72,570.43	87,111.84

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Detalle de Ingresos	Nota	Diciembre	Diciembre
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
Ventas	8	389,610.75	132,708.46
Ventas otros servicios		38,861.51	18,070.33
Ventas materiales y otros		749.15	3,214.00
venta de terreno		350,000.00	111,420.96
Otros Ingresos No Operacionales		0.09	2.97
TOTAL		389,610.75	132,708.26

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Detalle de Gastos	Nota	Diciembre	Diciembre
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
	9		
Gastos de Personal		12,363.38	19,722.32
Gastos de Depreciaciones		3,675.08	94.92
Gastos de Mantenimiento		683.64	979.51
Gastos Servicios Contratados		3,503.10	5,252.92
Gastos Impuestos Municipales		8,439.53	5,996.58
Total		28,664.73	32,046.25

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

		<u>Diciembre</u> <u>2013</u>	<u>Diciembre</u> <u>2012</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
Gastos Financieros:	Nota		
	10		
Gastos Intereses Bancarios Prestamos Locales		22,852.23	328.78
Gastos Intereses Prestamos Exterior		-	
Gastos Servicios Bancarios			
Total		22,852.23	328.78

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Años terminados al	Nota	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Utilidad Contable	11	13,219.70	2,043.18
Menos:			
15% trabajadores		1,982.96	306.48
Ingresos exentos		-	-
Más:			
Gastos no deducibles		184.25	454.92
Ajustes de gastos que generan rentas exentas			
Liberación/constitución de impuestos diferidos			
Utilidad Grabable		<u>11,421.00</u>	<u>2,191.62</u>
Impuesto a la renta		<u>2,512.62</u>	<u>614.24</u>

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS	PAGINA
1.- INFORMACION GENERAL	1
2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	2
➤ Declaración de conformidad y medición	3
➤ Bases de medición	
➤ Moneda Funcional y de presentación	
➤ Negocio en Marcha	
➤ Ingresos y gastos	
➤ Impuesto a la renta	
➤ Estado de flujo de efectivo:	
3.- Efectivo y equivalentes de efectivo	4
4.- Cuentas por cobrar	5
5.- Activos Fijos	5
6.- Cuentas por pagar	6
7.- Préstamos Bancarios	6

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8.- Detalle de Ingresos	7
9.- Detalle de Gastos	8
10.- Gastos Financieros	9
11.- Utilidad Contable	10