DISTRIBUIDORA FALCONÍ TRÁVEZ CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Activo Corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	394.171	24.050
		-----	-----
Cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar Comerciales	4	1.751.377	1.609.231
Compañías Relacionadas y accionistas	6	335.263	65.102
Empleados		9.632	6.429
Activos por impuestos corrientes	7	109.952	886
Otros activos no financieros		16.433	3.718
		-----	-----
		2.222.657	1.685.366
Menos: Estimación deterioro de cuentas por cobrar	13	(38.443)	(23.220)
		-----	-----
Cuentas por cobrar netas		2.184.214	1.662.146
		-----	-----
Inventarios	5	328.016	560.150
		-----	-----
Activos no corrientes disponibles para la venta	8		114.996
		-----	-----
Total activos corrientes		2.906.401	2.361.342
		-----	-----
Inmovilizado material, Neto	9	327.288	330.420
Propiedades de Inversión, Neto	10		876.743
Activos financieros no corrientes	11	717.595	729.191
Inversiones en acciones		2.500	2.500
		-----	-----
Total		3.953.784	4.300.196
		=====	=====

DISTRIBUIDORA FALCONÍ TRÁVEZ CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

(Continuación)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	12	565.709	273.070
Porción corriente de deuda a largo plazo			63.462
		-----	-----
Total obligaciones bancarias		565.709	336.532
		-----	-----
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		794.419	856.445
Compañías relacionadas y partes relacionadas	6	63.535	501.591
Pasivos por impuestos corrientes	7	211.793	124.236
Ventas diferidas	14	85.720	278.470
Prestaciones y beneficios sociales	13	98.721	87.025
Otros pasivos no financieros	15	282.361	93.170
		-----	-----
Total cuentas por pagar		1.536.549	1.940.937
		-----	-----
Total pasivo corriente		2.102.258	2.277.469
		-----	-----
Pasivo a largo plazo:			
Obligaciones bancarias – largo plazo	12	59.077	100.700
Beneficios definidos por jubilación patronal	13 y 17	71.102	61.372
Beneficios definidos por desahucio	13 y 18	31.636	26.637
Préstamos a Terceros	16	31.780	42.800
Pasivos por impuestos diferidos	22		7.039
		-----	-----
		193.595	238.548
		-----	-----
Total pasivos		2.295.853	2.516.017
		-----	-----
Patrimonio, estado adjunto		1.657.931	1.784.179
		-----	-----
Total		3.953.784	4.300.196
		=====	=====

DISTRIBUIDORA FALCONÍ TRÁVEZ CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias		12.139.505	11.439.754
Costo de ventas		(10.751.545)	(10.222.455)
		-----	-----
Utilidad bruta en ventas		1.387.960	1.217.299
Gastos de ventas	24	(118.094)	(95.106)
Gastos de administración	25	(371.230)	(309.716)
Gastos de logística	26	(400.638)	(350.242)
		-----	-----
Utilidad operacional		497.998	462.235
Otros ingresos (egresos):			
Intereses pagado, neto de interés ganado		(67.388)	(62.854)
Arriendos		68.900	50.950
Varios, netos		55.930	18.914
		-----	-----
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta		555.440	469.245
Participación de los trabajadores	23	(83.316)	(70.387)
Impuesto a la renta	22 y 23	(98.373)	(91.803)
		-----	-----
Resultado integral del año		373.751	307.055
		=====	=====

DISTRIBUIDORA FALCONÍ TRÁVEZ CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Resultados Acumulados</u>					
	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Adopción NIIF primera vez</u>	<u>Años anteriores</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	350.400	500.000	24.177	(100.756)	703.303	1.477.124
Incremento de Capital (Véase Nota 19)	149.600	-	-	-	(149.600)	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	307.055	307.055
Apropiación reserva legal	-	-	15.254	-	(15.254)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>39.431</u>	<u>(100.756)</u>	<u>845.504</u>	<u>1.784.179</u>
Apropiación reserva legal (Véase Nota 20)			15.236		(15.236)	
Distribución de dividendos					(100.000)	(100.000)
Disminución Aporte Fut. Cap.		(400.000)				(400.000)
Resultado integral del ejercicio					373.151	373.151
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>500.000</u>	<u>100.000</u>	<u>54.667</u>	<u>(100.756)</u>	<u>1.103.419</u>	<u>1.657.331</u>

DISTRIBUIDORA FALCONPI TRÁVEZ CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	11.929.635	11.160.381
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(11.226.421)	(10.677.664)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>703.214</u>	<u>482.717</u>
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por activos mantenidos a la venta	114.996	241.766
Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedad y equipo	(82.880)	(151.699)
Efectivo utilizado en propiedades de inversión		(596.288)
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(464.788)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	<u>32.116</u>	<u>(309.933)</u>
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por obligaciones financieras	187.835	437.827
Efectivo utilizado en pago de dividendos	(100.000)	
Efectivo utilizado en préstamos de accionistas	(442.024)	(93.000)
Efectivo utilizado en préstamos de terceros	(11.020)	13.000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(365.209)</u>	<u>357.827</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	370.121	(130.465)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	24.050	154.515
Saldo final de efectivo en caja y bancos	<u><u>394.171</u></u>	<u><u>24.050</u></u>

DISTRIBUIDORA FALCONÍ TRÁVEZ CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2008. Su actividad principal es la compra, venta, importación de bienes muebles, fabricar y producir bienes especialmente dirigidos a la actividad de la construcción.

Los productos que comercializa la compañía son comprados (13% en el 2013 y 9% en el 2012 a Unión Ferretera S.A. UNIFER. compañía relacionada por accionistas y administración común (Véase nota 6).

Cesión de participaciones

Mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de fecha 21 de agosto de 2013, resolvió por unanimidad ceder a favor de UNION FERRETERA S.A. UNIFER 499.999 participaciones. Esta cesión de participaciones fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de Septiembre de 2013.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo, los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 3).

c. Cuentas por cobrar Comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. (Véase Nota 4).

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de 360 días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral en el rubro Gastos de Venta. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. (Véase Nota 4 y 11)

d. Inventarios

Los inventarios, se presentan al costo o al valor neto realizable, el menor. El costo es determinado mediante el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario de las operaciones, menos los gastos variables de venta que sean aplicables. (Véase nota 5)

e. Activos no corrientes (o grupos de enajenación) mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos de enajenación) se clasifican como activos mantenidos para la venta y se reconocen al menor del importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta, si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en vez de su uso continuado. (Véase nota 8)

f. Inmovilizado material

Se muestra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase Nota 9).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del inmovilizado material. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro. (Véase Nota 9).

g. Deterioro de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, (terrenos), no están sujetos a depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro de su valor. Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada (“unidades generadoras de efectivo”). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

h. Propiedades de Inversión

Las propiedades de Inversión corresponden a edificios que sirven para generar rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil (Véase nota 10).

i. Activos financieros no corrientes

Son instrumentos que la entidad tiene como fin, utilizarlos en el largo plazo. Su valoración posterior se realiza a su valor razonable, registrándose contra los resultados del ejercicio. (Véase nota 11)

j. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”. Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales; Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda., clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Préstamos que devengan intereses.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda., tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a por lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores y compañías relacionadas.

k. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados por función, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2013 que es del 22% (23% para el año 2012) sobre la utilidad gravable (Véase Notas 21 y 22). El impuesto a la renta diferido es registrado para reconocer el efecto de las diferencias temporales entre la base tributaria de pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente.

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en pasivos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias. (Véase Nota 21).

l. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la Compañía. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas. La Compañía basa sus estimados en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada acuerdo comercial.

Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda., clasifica sus ingresos conforme a la siguiente línea de productos:

- Eternit
- Graiman
- Hierro
- Ideal Alambrec
- Intaco

- Lafarge
- Jenmar
- Sika. Bosh. Sidec. Electro cable. Edesa

m. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados integral. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios sean otorgados. (Véase Nota 17)

Participación a trabajadores

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio. (Véase Nota 22).

n. Nuevos pronunciamientos contables y su aplicación

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros

Enmiendas a NIIFs	Fechas de aplicación obligatorias
NIC 12. Impuestos diferidos - Recuperación del activo subyacente.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2012.
NIIF 1. (Revisada), Adopción de las NIIF por primera vez - (i) Eliminación de fechas fijadas para adoptadores por primera vez - (ii) Hiperinflación severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2011.
NIIF 7. Instrumentos financieros. Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2011.

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9. Instrumentos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2015.
NIIF 10. Estados financieros consolidados	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 11. Acuerdos conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.

NIC 27. (2011) Estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIC 28. (2011) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 13. Mediciones de valor razonable	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIC 27. (2011) Estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIC 28. (2011) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIIF 13. Mediciones de valor razonable	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de enero de 2013.
NIC 1. Presentación de estados financieros - Presentación de componentes de otros resultados integrales.	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2012.
NIC 19. Beneficios a los empleados (2011)	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
NIC 32. Instrumentos financieros: Prestación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 7. Instrumentos financieros: Revelaciones - Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 Estados financieros consolidados. Acuerdos, conjuntos y revelaciones de participaciones en otras entidades - Guías para la transición	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2013.
Entidades de Inversión - Modificación a NIIF 10, Estados financieros consolidados; NIIF 12. Revelaciones de participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados	Periodos anuales iniciados en o después del 1° de julio de 2014.

La Administración de la compañía estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Cajas Chicas	550	550
Bancos	393.621	23.500
	-----	-----
	394.171	24.050
	-----	-----

NOTA 4- CUENTAS POR COBRAR - COMERCIALES

A continuación se presenta un análisis por vencimiento de los saldos por cobrar a clientes al 31 de diciembre:

	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Corriente	1.384.131	1.375.291
	-----	-----
Vencido de:		
0 - 30 días	83.379	53.072
31 – 60 días	52.645	30.659
61 – 90 días	88.981	10.233
91 – 120 días	88.746	33.545
Más de 360 días(1)	53.495	106.431
	-----	-----
	367.246	233.940
	-----	-----
Total cartera	1.751.377	1.609.231
	=====	=====

(1) Incluye US\$ 53.495, correspondiente a cartera de años anteriores. De acuerdo a la administración de la compañía, no espera incurrir en pérdidas importantes adicionales a las cubiertas por la provisión por deterioro de cuentas por cobrar por un valor de US\$ 38.443.

NOTA 5 - INVENTARIOS

Los inventarios al 31 de diciembre, comprenden:

	2013	2012
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Hierro	95.965	240.030
Mallas Vigas Alambre	23.962	49.609
Sanitarios Lavabos	21.936	36.292
Tubería, accesorios PVC	56.990	58.799
Cemento	4.933	25.224
Otros	124.230	150.196
	-----	-----
Total	328.016	560.150
	=====	=====

NOTA 6 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Tal como se indica en la nota 1, aproximadamente el 13% en el año 2013 9 % en el 2012 de los productos que la compañía comercializa es adquirido a Unión Ferretera S.A. Unifer compañía relacionada (compañía por accionistas y administración común), en términos y condiciones similares a terceros.

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas durante los años 2013 y 2012.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Compras de productos	1.430.856	866.717
Préstamos para Capital de Trabajo		370.000
Ventas de Productos	26.018	536.503

El siguiente es un detalle de los saldos con las principales compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre, originados básicamente en las transacciones antes mencionadas:

	2013			2012		
	Créditos			Créditos		
	<u>Comerciales</u>	<u>Financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Comerciales</u>	<u>Financieros</u>	<u>Total</u>
	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>	<u>US \$</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>						
Aceroflex Cía. Ltda.	3.500	-	3.500	7.173	-	7.173
FERRASA HCF S.A.	314.682	-	314.682	46.402	-	46.402
Guillermo Pasquel Cía. Ltda.	2.718	-	2.718	2.273	-	2.273
Travez y Hnos Cía. Ltda.	2.956	-	2.956	5.283	-	5.283
Uniacero Cía. Ltda.	1.356	-	1.356	3.180	-	3.180
Unimarsoft Cía. Ltda.	1.755	-	1.755	819	-	819
Union Ferretera S.A.	8.296	-	8.296	(28)	-	(28)
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	335.263	-	335.263	65.102	-	65.102
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>						
FERRASA HCF S.A.	-	-	-	(8.741)	-	(8.741)
Guillermo Pasquel Cía. Ltda.	2.710	-	2.710	765	-	765
Unimarsoft Cía. Ltda.	16	-	16	-	-	-
Union Ferretera S.A.	10.809	-	10.809	17.543	275.000	292.543
Oscar FALCONÍ	-	-	-	-	34.498	34.498
Diego FALCONÍ	-	-	-	-	32.526	32.526
Bartel Overney	-	50.000	50.000	-	150.000	150.000
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Total	13.535	50.000	63.535	9.567	492.024	501.591
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Retenciones en la Fuente año 2012	886	886
Retenciones en la Fuente año 2013	109.066	
	-----	-----
	109.952	886
	=====	=====
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar	95.938	110.947
Retenciones de IVA	2.393	3.478
Retenciones en fuente	8.050	9.811
Impuesto a la Renta	105.412	-
	-----	-----
	211.793	124.236
	=====	=====

NOTA 8 - ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

El saldo al 31 de diciembre del 2012 por un valor US\$ 114.996 corresponde a 2 departamentos recibidos en el año 2011 por US \$ 51.750 y US \$ 63.246 ubicados en los Conjuntos Habitacionales Guayanay y el Doral ubicados en la ciudad de Quito; activos recibidos por concepto de canje con clientes constructores de la compañía. Estos activos fueron realizados en el 2013.

NOTA 9 - INMOVILIZADO MATERIAL

A continuación se presenta el movimiento del inmovilizado material durante los años 2012 y 2013:

	<u>Saldo al 31 de</u>		<u>Saldo al 31 de</u>			<u>Saldo al 31 de</u>	<u>Vida</u>
	<u>diciembre del</u>	<u>Adiciones</u>	<u>diciembre del</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>diciembre del</u>	<u>útil</u>
	<u>2011</u>		<u>2012</u>			<u>2013</u>	<u>años</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	
Maquinaria y equipo	17,447	860	18,307			18,307	10
Muebles Enseres y equipos	6,781		6,781			6,781	10
Vehículos (1)	348,377	149,231	497,608	81,247	(32,526)	546,328	5
Equipo de Computación	13,277	1,607	14,884	1,634		16,518	3
	385,882	151,698	537,580	82,880	(32,526)	587,934	
					25,565		
Depreciación acumulada	(130,890)	(76,270)	(207,160)	(79,052)		(260,647)	
	254,992	75,428	330,420	3,829	(6,961)	327,287	

(1) Existe prenda individual sobre uno de los vehículos adquiridos, como garantía de un préstamo bancario obtenido para su adquisición (véase la nota 12).

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSION

Propiedades de Inversión al 31 de diciembre del 2012 comprenden:

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Tasa Anual de depreciación</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Propiedades de Inversion (1)	323,000	596,288	919,288	(919,288)	-	5
TOTAL	323,000	596,288	919,288	(919,288)	-	
Depreciación acumulada	(15,343.00)	(27,202.00)	(42,545.00)	42,545.00	-	
TOTAL	307,657.00	569,086.00	876,743.00	(876,743.00)	-	

(1) Al 31 de diciembre del 2012, incluye los siguientes bienes inmuebles que se encuentran dados en arrendamiento:

<u>Año</u>	<u>Constructor</u>	<u>Bien</u>	<u>Proyecto Inmobiliario</u>	<u>2012 US \$</u>
2011	The Life	Departamento N° 103	Zence	153.000
2011	Uribe & Schwarzkopk	Departamento N° 1002	Torre Alta	170.000
2012	Uribe & Schwarzkopk	Oficina	Urban Plaza	400.000
2012	Inmoconstrucciones	Bodegas BC-14 y parqueaderos	Fideicomiso Plaza del Rancho	196.288
Total				919.288

NOTA 11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los activos financieros no corrientes al 31 de diciembre comprenden:

<u>Cientes</u>	<u>Proyecto Inmobiliario</u>	<u>2013 US \$</u>	<u>2012 US \$</u>
Ecokater S.A.	Inversiones Valle Hermoso	28.480	
Ecokater S.A.	Inversiones Portal de Pichincha		58.000
Romero y Pazmiño	Inversiones Casas Toledo	59.662	110.051
Proaño y Proaño	Inversiones Torre Seis		77.991

Romero y Pazmiño	Inversiones Edificio Aqua	104.000	104.000
Romero y Pazmiño	Inversiones Altos de la Moya II	146.000	100.686
Inmoconstrucciones Giovannini Moretti Internacional	Inversiones Fontana del Cielo	22.000	26.212
Ing. Guerra Santiago	Inversiones Santa Monica		17.135
Ing. Pablo Rodriguez	Inversiones Edificio Irlanda	114.037	77.876
Romero y Pazmiño	Inversiones Casa club		24.236
Romero y Pazmiño	Inversiones Alcazar de Burgos	30.452	17.888
Inmobiliaria Fortrock	Inversiones Ushimana	31.020	22.251
Romero y Pazmiño	Inversiones Santa Isabel	112.917	42.865
	Inversiones Edificio Turquia		50.000
Romero y Pazmiño	Inversiones Bussines Center	61.353	
Ing. Pablo Izquierdo	Inversiones Kotnetty	7.675	
		-----	-----
		717.595 (1)	729.191
		=====	=====

(1) Comprenden negociaciones efectuadas por Distribuidora Falconí Trávez, en la cual provee el 100% de materiales a las constructoras quienes a su vez entregarán bienes inmuebles, cuentas por cobrar que se encuentran garantizadas por medio de promesas de compra – venta, y el tiempo estimado de la construcción es de 2 años, tiempo en el cual la compañía recibiría los inmuebles.

NOTA 12 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2013 comprenden:

a. Corto plazo

Las obligaciones bancarias de corto plazo al 31 de diciembre del 2013, representan básicamente obligaciones bancarias con plazos de hasta 365 días con vencimientos finales en diciembre del 2014, devengan tasas de interés que van del 9.74% al 11.83%:

<u>Banco</u>	<u>Frecuencia del pago</u>	<u>Tasa de interés anual</u>	<u>Plazo días</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total US\$</u>
Pichincha	Mensual	9.74%	365	20/06/2014	76.819
Pichincha	Mensual	9.74%	365	21/08/2014	67.739
Pichincha	Mensual	9.74%	365	15/11/2014	92.032
Pichincha	Mensual	9.74%	365	18/12/2014	100.000
Pichincha	Mensual	9.81%	365	28/12/2014	83.925
Pichincha	Mensual	10.25%	365	05/12/2014	34.957
Produbanco	Trimestral	11.83%	90	17/02/2014	30.000
Produbanco	Mensual	9.76%	365	17/03/2014	12.956
Produbanco	Mensual	9.76%	365	06/12/2014	32.665
Produbanco	Mensual	9.76%	365	22/12/2014	34.617

					565.709

b. Largo plazo

Las obligaciones bancarias a largo plazo al 31 de diciembre del 2013, representan el saldo pendiente de las obligaciones con las siguientes entidades:

	<u>Tasa de Interés Anual</u> %	<u>Porción Corriente</u> US\$	<u>Porción Largo Plazo</u> US\$	<u>Total</u> US\$
<u>Pichincha</u>	9.81%	6,797		6,797
<u>Pichincha</u>	10.25%	18,863		18,863
<u>Produbanco (1)</u> Crédito Prendario pagadero en 36 dividendos mensuales con vencimiento final en Junio del 2015	9.76%	11,624		11,624
Crédito Hipotecario pagadero en 36 dividendos mensuales con vencimiento final en Julio del 2015	9.76%	21,793		21,793
		-----		-----
		59,077		59,077
		=====	=====	=====

(1) Préstamos garantizados con bienes muebles e inmuebles de propiedad de la compañía (Véase Nota 9)

NOTA 13 - OTRAS PROVISIONES Y BENEFICIOS DEFINIDOS

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la compañía durante el año 2013:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2013</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y / o Utilizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2013</u>
<u>Corrientes</u>				
Prestaciones y beneficios Sociales (1)	87.025	332.828	(321.132)	98.721
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	23.220	15.223	-	38.443
	-----	-----	-----	-----
Total Corrientes	110.245	348.051	(321.131)	137.164
	=====	=====	=====	=====

<u>Largo Plazo</u>				
Reserva para jubilación patronal	61.372	11.014	(1.284)	71.102
Reserva para desahucio	26.637	4.999	-	31.636
	-----	-----	-----	-----
Total largo plazo	88.009	16.013	(1.284)	102.738
	=====	=====	=====	=====

- (1) Incluye fondo de reserva. décimo tercero y décimo cuarto sueldos, aportes IESS, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades.

NOTA 14 - VENTAS DIFERIDAS

Representa mercadería pendiente de entregar a los clientes de la compañía por US\$ 85.720 (US\$ 14.747 en el año 2012 -2011 y US\$ 70.972 durante el 2013). La entrega de mercadería al cliente se efectuará en función de los requerimientos de los clientes. tiempo en el cual se reconocerán los ingresos correspondientes de acuerdo a la técnica contable vigente.

NOTA 15 – OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.

Los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Anticipo recibido de clientes	44.233	71.584
Garantías	12.700	12.700
Otros Menores	225.428	8.886
	-----	-----
	282.361	93.170
	=====	=====

NOTA 16 - PRÉSTAMOS A TERCEROS

Préstamos a Terceros al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rosa Díaz	13.800	13.800
Marco Cevallos	17.980	29.000
	-----	-----
	31.780 (1)	42.800
	=====	=====

- (1) Préstamos para capital de trabajo que generan una tasa del 10% anual, sobre los cuales no se ha definido plazos de vencimiento.

NOTA 17 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACION PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte del empleador a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con él. La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado “costeo de crédito unitario proyectado” y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo. La tasa conmutación actuarial del año 2013 y 2012 fue del 6.50% anual. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión de acuerdo a requerimientos tributarios: trabajadores activos entre 10 y 25 años de servicio	48.933	37.919
Trabajadores con menos de 10 años de servicio	22.169	23.453
	-----	-----
Total según estudio actuarial	71.102	61.372
	=====	=====

NOTA 18 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

La legislación laboral establece que las compañías deberán bonificar al trabajador en un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado “costeo de crédito unitario proyectado” y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda. , con su propia estadística.

NOTA 19 - AUMENTO DE CAPITAL

Durante el año 2012, se incrementó el capital de la compañía en la suma de US\$ 149.600 mediante la capitalización de las utilidades correspondientes al año 2011.

Al 31 de diciembre del 2013, el capital suscrito de la compañía está representado por 500.000 participaciones de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

NOTA 20- RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

El saldo de reserva legal al 31 de diciembre del 2013 incluye US\$ 15.236 de apropiación efectuada a esa fecha, correspondiente a las utilidades del ejercicio 2012.

NOTA 21- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Mediante resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras “NIIF” y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

NOTA 22- IMPUESTOS (NIC 12)

a) Impuestos Diferidos

Pasivos por Impuestos Diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en períodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

Al 31 de diciembre del 2012 se han reconocido pasivos por impuestos diferidos por US\$ 7.039, y su detalle es el siguiente:

<u>Pasivo por Impuesto Diferido</u>	<u>31/12/2012</u>
Relativos a Inmovilizado Material	(3.412)
Relativo a Cuentas Incobrables	(3.627)

Total Pasivo por Impuesto Diferido	(7.039)
	=====

b) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2013 y 2012, se muestra a continuación:

	<u>2013</u> <u>US\$</u>	<u>2012</u> <u>US\$</u>
Gasto por impuesto corriente (Nota 23)	(105.412)	(91.020)
	-----	-----
Total gasto por impuesto corriente	(105.412)	(91.020)
Gasto impuesto a la renta diferido	7.039	(783)
	-----	-----
Total impuesto a la renta diferido	7.039	(783)
	-----	-----
Total Gasto Impuesto a la renta	(98.373)	(91.803)
	=====	=====

c) Conciliación del resultado contable con el resultado fiscal

La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa de efectiva de impuestos aplicable a la Compañía, se presenta a continuación:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
	<u>US\$</u>		<u>US\$</u>	
	<u>Parcial</u>		<u>Parcial</u>	
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)	105.412	22,33%	91.020	22,82%
<u>Impuesto teórico (tasa nominal)</u>	103.867	22,00%	91.737	23,00%
Resultado contable antes de Impuesto	472.124		398.858	
Tasa nominal	22%		23%	
	-----	-----	-----	-----
Diferencia	1.545	0,33%	(718)	(0,18%)
	=====	=====	=====	=====

Explicación de las diferencias:

Gastos no deducibles	22.500	4.950	1,05%	20.677	4.756	1,19%
Deducción Trabajadores Discapacitados e incremento	(15.479)	(3.405)	(0,72%)	(23.797)	(5.473)	(1,37%)

neto de empleos

-----	-----	-----	-----
1.545	0,33%	(718)	(0,18%)
=====	=====	=====	=====

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2013 y 2012 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22 y 23% respectivamente que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2013 es 22,33 % (22,82% para el año 2012)

NOTA 23 - IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Participación de Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Participación de Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores	555.440	555.440	469.245	469.245
Más – Gastos no deducibles		22.500		20.677
Menos - Dedución por pago a trabajadores con discapacidad		(15.479)		(12.583)
Menos – Deduciones Incremento neto de empleos				(11.214)
	-----	-----	-----	-----
Base para participación a trabajadores	555.440		469.245	
15% en participación	83.316		70.387	
	-----		-----	
Menos - Participación de trabajadores		(83.316)		(70.387)
		-----		-----
Base para impuesto a la renta		479.145		395.738
		=====		=====
		US \$	US \$	US \$
		US \$	US \$	US \$
Saldo de la utilidad (determinada para el pago de impuesto a la renta) (22% para 2013 y 23% para 2012)		479.145	105.412	395.738
			-----	-----
Impuesto a la renta			105.412	91.020
			=====	=====

NOTA 24 - GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas por su naturaleza se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos	27.421	21.369
Beneficios sociales	18.874	13.834
Bonificaciones	5.119	4.372
Comisiones	22.639	16.895
Jubilación patronal y desahucio	2.930	1.824
Gastos de Gestión	6.721	5.222
Mantenimiento y Mejoras	1.755	2.957
Publicidad y Propaganda	717	3.047
Depreciaciones y amortizaciones	688	2.717
Gasto provisión cuentas incobrables	-	1.795
Baja de clientes	-	-
Transporte y Movilización	6.812	5.843
Suministros	3.858	4.711
Seguros	978	-
Servicios Básicos	10.113	9.693
Otros menores	9.469	827
	-----	-----
	118.094	95.106
	=====	=====

NOTA 25 - GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración por su naturaleza se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos	34,302	33,673
Beneficios sociales	16,663	20,991
Bonificaciones	10,358	8,506
Comisiones	58,838	55,805
Jubilación patronal y desahucio	6,526	1,007
Gastos de Viaje	5,693	5,310
Mantenimiento y Mejoras	23,041	24,635
Servicios Profesionales	76,186	28,350
Alquileres	40,139	39,643
Depreciaciones y amortizaciones	34,871	30,492

Transporte y Movilización	4,660	4,693
Suministros	3,507	4,135
Monitoreo y Vigilancia	570	252
Seguros	5,166	13,123
Servicios Básicos	5,178	4,503
Impuestos y Contribuciones	24,457	20,385
Otros menores	21,075	14,210
	-----	-----
	371,230	309,716
	=====	=====

NOTA 26 - GASTOS DE LOGISTICA

Los gastos de logística por su naturaleza se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos	84,278	75,243
Beneficios sociales	33,969	33,942
Bonificaciones	7,816	8,864
Jubilación patronal y desahucio	8,670	8,469
Mantenimiento y Mejoras	77,091	50,595
Alquileres	10,687	9,404
Depreciaciones y amortizaciones	77,127	70,264
Transporte y Movilización	60,412	56,097
Suministros	317	439
Monitoreo y Vigilancia	2,800	1,675
Seguros	18,071	16,009
Servicios Básicos	576	393
Otros menores	18,825	18,849
	-----	-----
	400,638	350,242
	=====	=====

NOTA 27 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.