

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2013

INDICE

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEC	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
Compañía	-	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
NIIF para las PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
PCGA	-	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 2013
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	Referencia Notas	... 31 De Diciembre ...	
		2013	2012
<u>Activos</u>			
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	7076.05	277,214.23
Cuentas por cobrar	6		702,030.34
Crédito tributario	7	21236.34	5,248.72
Obras en Proceso	8		-
Total del activo corriente		28,312.39	984,493.29
<i>ACTIVOS NO CORRIENTES</i>			
Propiedad Planta y Equipo			-
Activos Intangibles			-
Total del activo no corriente			-
TOTAL ACTIVO		28,312.39	984,493.29
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<i>PASIVOS CORRIENTE</i>			
Obligaciones Partes Relacionadas	9		138,000.00
Impuestos corrientes		35034.52	5,780.03
Anticipo Clientes	10	214439.86	1,185,847.97
Total del pasivo corriente		249,474.38	1,329,628.00
TOTAL PASIVO		249,474.38	1,329,628.00
PATRIMONIO			
(según estado adjunto)	11	-221161.9936	(345,134.71)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		28,312.39	984,493.29
		0.00	-

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 2013
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	... 31 De Diciembre ...	
	2013	2012
<i>INGRESOS</i>		
Contratos de Construccion	1324483.50	2,859,296.11
Otros Ingresos Ordinarios		-
	1,324,483.50	2,859,296.11
Costo de ventas	(1,106,720.71)	(2,732,260.29)
Utilidad bruta	217,762.79	127,035.82
<i>GASTOS</i>		
Gastos de administración	(58,023.61)	(80,369.69)
Gastos de ventas	(682.50)	(28,493.21)
Utilidad en operación	159,056.68	18,172.92
Participación a trabajadores	-	-
Ingresos (gastos) financieros, neto	(117.30)	
Otros ingresos (egresos), neto		
Utilidad antes impuesto a la renta	158,939.38	18,172.92
Impuesto a la renta corriente y diferido, neto	(34,966.66)	(4,356.00)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	123,972.72	13,816.92

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE 2013
 (Expresados en miles de U.S. dólares)

EN CIFRAS COMPLETAS US\$		CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCIO	TOTAL PATRIMONIO
			GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
		301	30601	30602	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	990101	5,000.00	-	(363,951.63)	13,816.92	(345,134.71)
31 de Diciembre de 2012		-	-	-	-	-
DETALLE AJUSTES POR NIIF:						
	990205		13,816.92		(13,816.92)	-
	990210				123,972.72	123,972.72
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2013		5,000.00	13,816.92	(363,951.63)	123,972.72	(221,161.99)

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA
S.A.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE 2013

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	2013	2012
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	2,010,526.22	1,794,401.54
Efectivo pagado a proveedores empleadores e impuestos	(2,142,664.40)	(1,821,562.50)
Efectivo proveniente (utilizado) por las operaciones	(132,138.18)	(27,160.96)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de activos fijos		(765.53)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(765.53)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento del Exterior Relacionados		
Otras entradas (salidas) efectivo	(138,000.00)	221,486.82
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(138,000.00)	221,486.82
Disminución del efectivo y sus equivalentes	(270,138.18)	193,560.33
Efectivo y equivalentes al inicio del año	277,214.23	83,653.90
Efectivo y equivalentes al final del año	7,076.04	277,214.23

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA
S.A.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACION)

AL 31 DE DICIEMBRE 2013

(Expresados en miles de U.S. dólares)

Conciliación del resultado del año con el flujo (usado)/provisto de las operaciones

	2013	2012
Utilidad / Perdida neta del ejercicio	123,972.72	18,172.92
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>		
Depreciaciones de activos fijos		-
Provisión Incobrables		-
Otras Provisiones y Amortizaciones		-
Impuesto a la Renta	34,966.66	(4,356.00)
Participación Trabajadores		-
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>		
Cuentas por cobrar	702,030.34	616,486.25
Otras cuentas por cobrar	(15,987.62)	(796,430.94)
Otros Activos corrientes		5,248.72
Cuentas por pagar	(1,191,560.14)	133,718.09
Otras cuentas por pagar	214,439.86	
Efectivo neto (usado)/provisto por las actividades de operación	(132,138.18)	(27,160.96)
	(0.00)	(0.00)

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
POLITICAS CONTABLES Y EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OPERACIONES

1.1 Constitución

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A. fue constituida en Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de octubre de 2010.

Su domicilio principal está registrado en la ciudad de Quito, Av. Amazonas N34-311 y Atahualpa.

1.2 Operaciones

Las principales actividades son la importación, exportación, compra, arriendo, venta, distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción de cualquier clase y naturaleza.

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia General quién considera que serán aprobados, sin observaciones, por la Junta General de Accionistas.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.** han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (ISAB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las Pymes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como año comparativo en el proceso de conversión a NIIF para las Pymes, para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.** al 31 de diciembre del 2013, fueron emitidos por la Compañía con fecha 28 de marzo del 2014 y preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales fueron considerados como marco de información financiera anterior, tal como se define en la Sección 35 Transición a la NIIF para Pymes. Las NEC difieren en ciertos aspectos de la NIIF para las Pymes.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad

económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigentes, al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.** comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

2.3 Conversión de la moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas en el país y en el exterior, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5 Cuentas por cobrar

Los cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de productos es de 30 días.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a

ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

2.6 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales, que no tienen intereses, que no se cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los importes de las cuentas comerciales, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares de EUA usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de proveedores del exterior para la compra de productos es de 90 días periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea considera no significativo.

2.7 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Otros impuestos corrientes

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.8 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que puedan medirse de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

El ingreso de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y se ha transferido su propiedad. El ingreso se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos y sin incluir impuestos asociados con la venta.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

i. Intereses ganados

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se incluyen en la línea de “ingresos financieros” en el estado de resultados integrales.

2.9 Costos y Gastos

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

2.10 Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en resultados del periodo en que se incurre en ellos.

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna sección de la NIIF para las Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 6.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.13 Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle de esta cuenta, es la siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Caja	210	5.211
Bancos	(1) <u>6.865</u>	<u>272.003</u>
	<u>7.076</u>	<u>277.214</u>

(1) Corresponde a valores que la compañía mantiene depositados en su cuenta del Banco Produbanco.

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, es la siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Otras Cuentas Por Cobrar	(1) _____	<u>702.030</u>
Subtotal		<u>702.030</u>

(1) Corresponde a valores pendientes de cobro por conceptos como: anticipos, cuentas por cobrar a terceros, etc.

NOTA 7. CRÉDITO TRIBUTARIO

Corriente

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>21.236</u>	<u>5.249</u>
	<u>21.236</u>	<u>5.249</u>

NOTA 8. OBRAS EN PROCESO

Un detalle de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(En U.S. dólares)	
Obras en Proceso	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>0</u>	<u>0</u>

La empresa decide acogerse la NIC 11, sobre construcciones, se determina aplicar avance de obra, desde el año que se inicia con el proyecto, de esta manera se procede a los respectivos cambios tributarios y contables.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		..31 de Diciembre del..	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(En U.S. dólares)	
Obligaciones con Relacionados	(1)		138.000
			138.000

(1) Obligaciones que se mantiene con los accionistas de la empresa, ya que pagaron servicios y compras relacionadas con la actividad del negocio.

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

		..31 de Diciembre del..	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(En U.S. dólares)	
Anticipo Clientes	(1)	214.439	1'.185.848
		214.439	1'.185.848

(1) Son anticipos realizados por los clientes para los contratos de construcción.

NOTA 11. CAPITAL

La Compañía cuenta con un capital social representado por 5.000 acciones, con un valor nominal de US \$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

El capital social está compuesto de la siguiente forma:

<u>Accionistas</u>	<u>País Origen</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>%</u>
ANDRADE DAVILA VICTOR HUGO	Ecuador	750	15%
MENDEZ SERRANO GUILLERMO	Ecuador	1000	20%
MONTALVO BUSTAMANTE JORGE	Ecuador	2250	45%
PADILLA VEGA EDISON ROLANDO	Ecuador	1000	20%
		5.000	100.00%

NOTA 12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (08 de febrero del 2014) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.