

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2017

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
(Expresado en U.S. dólares)

	Referencia	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	Notas	2017	2016
<u>Activos</u>			
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	108	12,717
Cuentas por cobrar	4	100,525	8,350
Activos por impuestos corrientes	5	4,897	1,776
Inventarios	6	123,470	123,470
Total del Activo Corriente		229,000	146,313
TOTAL ACTIVO		229,000	146,313
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<i>PASIVOS CORRIENTE</i>			
Obligaciones financieras		416	-
Cuentas por pagar y otras	7	152,147	87,711
Pasivos por impuestos corrientes	5	10,043	2,683
Anticipo Clientes	8	90,078	100,000
Total del pasivo corriente		252,685	190,395
TOTAL PASIVO		252,685	190,395
PATRIMONIO			
(según estado adjunto)	9	(23,685)	(44,082)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		229,000	146,313

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA
INCOFORTALEZA S.A
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en U.S. dólares)**

	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2017	2016
<i>INGRESOS</i>		
Ventas Tarifa 12%	380,409	20,500
Ventas Tarifa 0%	-	-
	380,409	20,500
<i>COSTO DE VENTA</i>		
	(288,486)	-
Utilidad bruta	91,923	20,500
<i>GASTOS</i>		
Gastos de administración	(62,151)	(19,129)
Gastos de ventas	(1,011)	(979)
Utilidad en operación	28,761	391
Otros ingresos	4	3
Gastos/ingresos financieros	(128)	(91)
Utilidad antes participación trabajadores e impuesto a la renta	28,637	303
Participación a trabajadores	-	-
Impuesto a la renta corriente	(8,240)	(497)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	20,397	(194)

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA
INCOFORTALEZA S.A**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Pérdidas Acumuladas	Ganancias Acumuladas	Ganancia del Período	Total
Saldos al 01 de enero de 2016	5,000	(365,333)	316,445	-	(43,888)
Otros movimientos			9,781	-	
Resultado integral del año				(194)	(194)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5,000	(365,333)	326,226	(194)	(44,081)
Otros movimientos					-
Resultado integral del año				20,397	20,397
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5,000	(365,333)	326,226	20,203	(23,684)

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA FORTALEZA INCOFORTALEZA S.A.
POLITICAS CONTABLES Y EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.
(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 Av. Atahualpa.

1.2 Operaciones

La principal actividad es la construcción proyectos inmobiliarios.

La Compañía durante el año 2017 no generó resultados ya que al momento no está operando en proyectos inmobiliarios.

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.

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 2017, 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, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. 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 existieren, 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.

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 impositivos 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 período 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.

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. FLUJO DE EFECTIVO

Un detalle de esta cuenta, es la siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Caja Chica	108	108
Banco Produbanco	(1) -	12,609
	<u>108</u>	<u>12,717</u>

(1) Corresponde a valores que la compañía mantiene depositados en el Banco Produbanco.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, es el siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<u>Corto plazo:</u>		
Cientes locales	43,342	-
Otras cuentas por cobrar Accionistas	8,350	8,350
Anticipo Proveedores	48,833	-
	<u>100,525</u>	<u>8,350</u>

NOTA 5.**IMPUESTOS**

Un detalle de esta cuenta, es el siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario IVA	219.96	949.48
Crédito tributario IR	4,677	827
	<u>4,897</u>	<u>1,776</u>

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Impuesto a la renta por pagar	8,737	13,237
Retenciones en la fuente	-	711
IVA en venta, Retenciones de IVA por pagar	1,803	389
	<u>10,540</u>	<u>14,337</u>

NOTA 6.**INVENTARIOS**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Inventario de Obra Terminada	123,470	123,470
	<u>123,470</u>	<u>123,470</u>

NOTA 7.**CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Proveedores nacionales	-	123,517
Obligaciones con socios	-	346,036
	<u>-</u>	<u>469,553</u>

NOTA 8.**ANTICIPO CLIENTES**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Anticipo Clientes	90,078	100,000
	<u>90,078</u>	<u>100,000</u>

NOTA 9.**CAPITAL**

La Compañía cuenta con un capital social representado por 5000 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%
		<u>5000</u>	<u>100.00%</u>

NOTA 10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de enero de 2018) 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 11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo, 30 del 2018 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.