

FIRUZECORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

FIRUZECORP S.A., se constituyó mediante escritura pública del 5 de Mayo del 2011, en la ciudad de Guayaquil en la provincia del Guayas ante Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, con un capital autorizado de US\$ 1600 y un capital suscrito US\$ 800; registrada en Registro Mercantil del Cantón Guayaquil No. 9.829 del 02 de junio de 2011. Su objeto social entre otros es la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Servicios de asesoría integral por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros en los campos jurídico, económico, inmobiliario, financiero, empresarial y para proyectos.

Con escritura pública celebrada el 02 de diciembre de 2013, se realiza el cambio de domicilio de acuerdo al cumplimiento de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, resolviendo el cambio del domicilio principal de la Compañía de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, a la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, registrada en Registro Mercantil de Quito el 29 de mayo de 2014 con número de inscripción 1/20 y en el Registro Mercantil de Guayaquil EL 08 de agosto de 2014 con número 3.225.

La compañía al 31 de diciembre de 2017, no ejecutó sus operaciones comerciales de acuerdo a su objeto social.

a. Entorno económico

La previsión oficial como Banco Central del Ecuador es que la economía nacional presenta un crecimiento de 1.5% en 2017, sobre la balanza de pagos en el tercer trimestre de 2017.

Además, durante el tercer trimestre se presenta un crecimiento del turismo, tanto local como extranjero, lo que genera una dinamización del sector. el Valor Agregado No Petrolero creció en 3.6%.

El ministro de Economía y Finanzas, enfatizó que en el Presupuesto de 2017 se logró disminuir el déficit fiscal a 4.5 % del PIB y para 2018 a 3.9 %, se revirtió la situación que ocurrió hace seis meses. Para el año 2018, se fijó un valor de \$41,92 por barril de petróleo. La inversión extranjera directa se destinó principalmente al sector agrícola con 33 millones de dólares. Se destaca que el crecimiento de la economía ecuatoriana de 3,8%, en el tercer trimestre de 2017, fue el segundo más alto de la región.

Los principales indicadores macroeconómicos se mantienen estables. La inflación acumulada del año 2017 cerró en -0.20%, siendo esta cifra menor al pronóstico inicialmente establecido por el ejecutivo (3.60%) y menor a la registrada el año pasado (1.12%). La tasa de interés Activa se ubicó en el 7.83% y la Pasiva el 4.95%.

b. Índices de precios al Consumidor

La variación del porcentaje anual del índice de Precios al consumidor de los últimos cinco años preparados por el INEC es el siguiente:

- Año 2013: 4% anual
- Año 2014: 5.13% anual
- Año 2015: -0.81% anual
- Año 2016: 0.77% anual
- Año 2017: -0.20% anual

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera1, Primera Adopción ("NIIF 1"), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

BASE DE PREPARACIÓN.-

a. Declaración de cumplimientos -

Los presentes estados financieros de **FIRUZECORP S.A.** al 31 de diciembre de 2017, se encuentran preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) por sus siglas en inglés (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La elaboración de los estados financieros adjuntos, en conformidad con las NIIF, requieren que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones que puedan afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados correspondientes a los ejercicios informados. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

b. Base de Medición -

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

c. Moneda Funcional y de Reporte -

La NIIF 21 (revisada) define la moneda funcional como la moneda del contexto económico primario en el cual opera la entidad.

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

d. Uso de Estimaciones y Supuestos -

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo futuro que estos afecten.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y cesantía - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

Actualizaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera

En mayo 2010, el CNIC emitió "Actualizaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera" por las cuales modificó varias de las normas de contabilidad internacionales. Las unidades deberán aplicar estas modificaciones por los períodos anuales iniciados desde el 1 de enero de 2011. No se permite la aplicación de forma anticipada para compañías que preparen sus estados financieros consolidados de acuerdo a los NIIF.

e. Efectivo y Equivalente de Efectivo -

Las partidas que conforman el efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor de cobranza que se aproxima a su valor razonable. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, ha definido como efectivo y equivalentes de efectivo:

- El saldo disponible de caja y bancos
- Los instrumentos financieros de alta liquidez con vencimientos de hasta 90 días

f. Crédito por ventas.-

Los créditos por venta y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar por ventas en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de incapacidad para cumplir sus obligaciones la Compañía reconoce una provisión para cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a los resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas imcobrables.

g. Propiedad, Planta y Equipo -

Reconocimiento y medida.- La propiedad, planta y equipo están valorados al costo menos la depreciación y amortización acumuladas, excepto por los terrenos, edificios, maquinaria y vehículos que son revaluados al valor razonable o costo atribuido y se reconocen en resultados acumulados.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, no alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

Depreciación.- El gasto por la depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Activo	Vida Útil (años)
Edificios	20
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5

h. Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con pérdidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocida en el patrimonio o en otras utilidades.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% año 2017 de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2016, entra en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rege la devolución de este anticipo.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el monto del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se usará serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

i. Beneficios a Empleados.-

- **Reserva para Jubilación Patronal.**- La reserva y los costos del pronto de prima de antigüedad son calculados por un actuario independiente utilizando tasas de interés fijos para la valuación de la reserva, mediante el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y reconocidos por la Compañía de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos los empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

- **Reserva para Bonificación por Desahucio.**- El Código del Trabajo de la República del Ecuador también establece que en los casos en que la relación laboral termine por desahucio o despido intempestivo, el empleador deberá indemnizar al trabajador con el equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

j. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de las actividades de la empresa se valoran al valor razonable de la consideración recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y a las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad.

k. Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método devengado

l. Gastos Financieros -

Se registraron mediante el método de acumulación, incluye todos los costos asociados con el gasto por interés y comisiones bancarias.

m. Participación de los Trabajadores en las Utilidades -

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja, depósitos en cuentas corrientes e inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, traspaso o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO

Un detalle del Efectivo y Equivalente de Efectivo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>Detalle</u>	<u>Ref.</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja			1.236	1.619
Producebank			1.160	5.188
Banecuador		(i)	1.648.383	
	Saldo al 31/12/2017		1.650.480	6.807

(i).- La cuenta bancaria de Ban-ecuador se apertura el 29 de diciembre del 2017, se incluye el depósito, del anticipo con la empresa pública Mebepolitana de Habitat y Vivienda la "Recontratación de las Manzanas # 14 y 15 del Proyecto VICTORIA DEL SUR, tal como se informa en la Nota 9

4. INVENTARIOS OBRAS CONSTRUCCIÓN

Un resumen de Inventarios Obras en Construcción al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>DETALLE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Diseño arquitectónico proy. Kumbaya 2015	27.200	27.200
Sueldos y salarios Econ. P. Ramos 2016	30.000	30.000
Aportes IESS Econ. P. Ramos 2015	3.345	3.345
Beneficios sociales Econ. P. Ramos 2015	4.045	4.045
IVA que se carga al costo 2015	3.542	3.542
Vagos 2016	10.844	9.852
intereses pagados 2017	295	-
Imp. Renta 2016	3.276	-
Suman	82.548	77.964

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los Impuestos Anticipados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Impuesto Renta	3.331	3.272
Saldo 31/12/2017	3.331	3.272

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Saldo 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo 31/12/2017</u>	<u>% Deprec.</u>
<u>Costo:</u>				
<u>No Depreciables:</u>				
Terreno	742.198		742.198	
<u>Depreciables:</u>				
equipo de Computación	-	586	586	31%
Total Costo	742.198	586	742.784	

La información se encuentra debidamente respaldada.

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Los saldos de las Cuentas por Pagar Relacionadas, corresponden a:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Paulina Vela	54.521	56.521
Saldo al 31/12/2017	54.521	56.521

8. ANTICIPOS DE CUENTAS

Se detalla el saldo de la cuenta Anticipos de Clientes:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto Victoria del Sur	(i)	1.647.193	-
Saldo al 31/12/2017		1.647.193	-

(i).- FIRUZECORP S.A. firma con la Empresa Pública Metropolitana de Habitat y Vivienda la "Reconstrucción de las Manzanas # 14 y 15 del Proyecto VICTORIA DEL SUR". El plazo para la ejecución y terminación de la totalidad de los trabajos contratados es de doscientos cuarenta días contados a partir de la disponibilidad del anticipo en la Cuenta de la Compañía.

La Empresa Pública Metropolitana de Habitat y Vivienda, a través del Administrador del Contrato, sancionará a la Compañía mediante la aplicación de multas por incumplimiento o inobservancias según Cláusula Octava del Contrato.

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Ref</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Patricio Ramos		34.253	27.508
Otras Cuentas por pagar	(i)	742.198	742.196
Saldo al 31/12/2017		776.451	769.706

(i).- El saldo corresponde a préstamos pendiente de cancelación de los Accionistas de años anteriores a la Economista Paulina Vela por US\$ 305.581 y US\$ 439.617 del Economista Patricio Ramos por la compra del terreno.

10. PATRIMONIO

Capital Social suscrito no pagado.

Al 31 de diciembre del 2017, el Capital autorizado de la Compañía será de US\$ 1.600, el capital social suscrito y no pagado de la Compañía está constituido por US\$ 800 acciones con un valor nominal de US \$1 cada una. Su composición es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital Total</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>% Acciones</u>
Ramos Vergara Jorge Patricio	342	342	43%
Vela Zambrano Maca Lucrecia	350	350	44%
Ramos Vela Juan Sebastian	50	50	6%
Ramos Vela Alejandro Martin	50	50	6%
Izerra Zuleta Hipólito Geovanni	8	8	1%
Total	800	800	

11. GASTOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

El detalle de esta cuenta consta en el siguiente resumen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION		
Servicios Publicos	-	154
Utiles Oficina	34	
Otros Gastos	9	14
Total Gastos Operacionales	<u>42</u>	<u>168</u>
Gastos Financieros	54	-
TOTAL DE GASTOS	<u>97</u>	<u>168</u>

12. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, a criterio de la Administración de la Compañía y de sus asesores legales, no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deben ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía y serán presentados a los Socios y la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (27 de marzo de 2018) no se produjo un evento, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.