

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
FIERRO INMOBILIARIA S.A.
Quito, Ecuador

OPINIÓN

1. Hemos auditado, los Estados Financieros que se adjuntan de **FIERRO INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales. Cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **FIERRO INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión.

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la **FIERRO INMOBILIARIA S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized letter 'P' followed by a flourish.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

4. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.
5. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
6. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
7. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

8. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

P.

10. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

11. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
12. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

C

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **FIERRO INMOBILIARIA S.A.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2016, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 9 2018

González & Vergara Auditores

González & Vergara
Audítores y Contadores
SCVS - RNAE 998

Kristian González Torres

Kristian González Torres
RNC 17-1408
SOCIO

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	5
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	6
• Estados de Cambios en el Patrimonio	7
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	8
• Conciliación Estado de Flujo de Efectivo	9
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas a los Estados Financieros	24

FIERRO INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

<u>Por los años terminados al</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	223,041	59,206
Inversiones corrientes	9	-	100,000
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	10	602,204	124,300
{-} Provisión cuentas incobrables	10	(10,873)	-7,827
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	11	29,397	326,226
Activos por impuestos corrientes	18	109,127	146,923
Gastos pagados por anticipado	12	192,934	345,502
Total activos corrientes		1,145,830	1,094,330
Activos no corrientes			
Equipo y vehículo	13	60,515	99,501
Total activos no corrientes		60,515	99,501
Total activos		1,206,345	1,193,831
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	14	21,349	70,974
Pasivos por impuestos corrientes	18	107,789	70,425
Otras obligaciones corrientes	15	71,983	83,596
Otros pasivos corrientes	16	45,616	150,745
Total pasivos corrientes		246,737	375,740
Pasivos no corrientes			
Obligaciones por beneficios definidos	17	19,354	18,330
Total pasivos no corrientes		19,354	18,330
Total pasivos		266,091	394,070
Patrimonio neto			
Capital suscrito	19	1,000	1,000
Aportes a futuras capitalizaciones	19	-	750
Reserva legal	19	500	500
Reserva facultativa y Otras Reservas	19	750	-
Resultados acumulados	19	789,767	595,556
Ganancia/(pérdida) neta del periodo	19	138,049	194,212
Otros resultados integrales	19	10,188	7,743
Total patrimonio		940,254	799,761
Total pasivos + patrimonio		1,206,345	1,193,831

Sebastian Fierro
Representante Legal
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Martuxi Muñoz
Contadora General
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

FIERRO INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

<u>Por los años terminados al</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	20	774,845	1,161,526
Ganancia bruta		774,845	1,161,526
Gastos operativos	21	(577,187)	(873,546)
Gastos financieros	22	(1,856)	(1,801)
Otros gastos	24	(8,483)	(3,003)
Otros Ingresos	23	24,231	11,300
Ganancia antes de participación a los Trabajadores e impuesto a la		211,550	294,476
Participación trabajadores		(31,737)	(44,171)
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta		179,813	250,305
Impuesto a la renta corriente		(41,764)	(56,093)
Ganancia neta del ejercicio		138,049	194,212
Otros resultados integrales:			
Componentes del otro resultado integral		2,445	7,743
Resultado integral total del año		138,049	194,212

.....
Sebastian Fierro
Representante Legal
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

.....
Mariuxí Muñoz
Contadora General
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

FIERRO INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 (Expresado en dólares)

Concepto	Capital suscrito	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Otros Resultados Integrales	Otras Reservas	Resultados acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	1,000.00	750.00	500	7,743	-	353,368	436,165	799,526
Ajustes	-	-	-	-	-	(193,977)	-	(193,977)
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	-	-	-	357,266	(357,266)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	7,743	194,212	201,955
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	1,000	750	500	7,743	-	524,400	273,111	807,504
Apropiación reserva legal	-	(750)	-	-	750	273,111	(273,111)	-
Otros Resultados integrales	-	-	-	2,445	-	-	-	2,445
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	2,445	138,049	140,494
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2017	1,000	-	500	10,188	750	799,956	138,049	950,443

Sebastián Fierro
 Representante Legal
 FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Mariuxi Muñoz
 Contador General
 FIERRO INMOBILIARIA S.A.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares)

Por los años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIONES:			
Valores recibidos de clientes		655,797	947,562
Pagos a proveedores, empleados y otros		(565,301)	(1,059,540)
Impuesto a la renta pagado		(56,093)	-
Otras entradas y salidas de efectivo		(29,152)	(8,020)
<i>Efectivo proveniente de operaciones</i>		5,251	(119,998)
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo recibido para aumento de inversiones corrientes	9	100,000	(45,625)
Adiciones/bajas netas de propiedad planta y equipo	14	58,584	-
Inversiones Financieras		-	(100,000)
<i>Efectivo proveniente de actividades de inversión.</i>		158,584	(145,625)
EFFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento neto en efectivo y equivalentes al efectivo		163,835	(265,623)
Efectivo al Inicio del Año	8	59,206	324,829
Efectivo y equivalentes de efectivo		223,041	59,206

Sebastian Fierro
Representante Legal
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Mariuxi Muñoz
Contador General
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

FIERRO INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares)

<u>Por los años terminados en</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:			
Utilidad antes de impuestos		211,550	294,476
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta con el efectivo utilizado por las actividades de operación:			
Provisión para obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta		73,501	-
Depreciación		(19,598)	(15,763)
Provisiones		3,046	-
Provisión jubilación patronal y desahucio		3,468	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo			(2,265)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(143,279)	(225,264)
Disminución en inventarios y gastos pagados por anticipado		152,568	
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados		(175,741)	22,795
Disminución en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta		(100,264)	(193,977)
(Aumento) otros pasivos		-	-
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>5,251</u>	<u>(119,998)</u>

Sebastián Fierro
Representante Legal
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Marluxi Muñoz
Contador General
FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Índice

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	10
2.	IMPORTANCIA RELATIVA.	10
3.	ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.	10
4.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.	11
4.1.	Bases de presentación.	11
4.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
4.3.	Moneda funcional y de presentación.	16
4.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	16
4.5.	Efectivo y equivalentes de efectivo.	16
4.6.	Inversiones corrientes.	16
4.7.	Cuentas por cobrar clientes.	16
4.8.	Otras cuentas por cobrar.	16
4.9.	Gastos pagados por anticipado.	17
4.10.	Equipos y Vehículos.	17
4.11.	Cuentas por pagar proveedores no relacionados.	18
4.12.	Pasivos por beneficios a los empleados.	18
4.13.	Provisiones.	18
4.14.	Otros pasivos corrientes.	19
4.15.	Impuestos.	19
4.16.	Baja de activos y pasivos financieros.	19
4.17.	Patrimonio.	19
4.18.	Ingresos de actividades ordinarias.	20
4.19.	Estado de flujos de efectivo.	20
4.20.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	20
5.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
6.	POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	22
7.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	24
8.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	25
9.	INVERSIONES CORRIENTES.	25
10.	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	25
11.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	26
12.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.	27
13.	EQUIPOS Y VEHICULOS.	27
14.	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.	29
15.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	29
16.	OTROS PASIVOS CORRIENTES.	30
17.	OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.	30
17.1.	Jubilación patronal.-	30
17.2.	Bonificación por desahucio.-	31
18.	IMPUESTOS.	32
18.1.	Activos y pasivos del año corriente.	32
18.2.	Conciliación Tributaria.	33
18.3.	Movimiento de impuesto a la renta.	33
18.4.	Aspectos Tributarios.	34
19.	PATRIMONIO.	38
19.1.	Capital.	38
19.2.	Reservas.	38
19.3.	Resultados acumulados.	38
20.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	39
21.	GASTOS OPERATIVOS.	39
22.	GASTOS FINANCIEROS.	40

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Índice

23.	OTROS INGRESOS.	40
24.	OTROS GASTOS.	40
25.	CONTINGENTES.	40
26.	SANCIONES.	41
27.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	41
28.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	41

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fierro Inmobiliaria S.A.
- **RUC de la entidad.**
1792000300001
- **Domicilio de la entidad.**
Quito
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La Compañía Fierro Inmobiliaria S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 08 de Agosto de 2005. Su objetivo principal es:

- La planificación, promoción, venta, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda.

El control de la Compañía es ejercido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

Emitida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Modificación a NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9, "Instrumentos financieros".

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”.

Emitida en diciembre de 2016. La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. La interpretación será de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.

Emitida en junio de 2016. Estas enmiendas realizadas abordan las condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo, la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta y la contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la reestructuración de los estados financieros de ejercicios anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”.

Emitida en septiembre de 2016. Esta enmienda introduce las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 40 “Propiedades de Inversión”.

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.

Emitida en septiembre de 2014. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por ser determinada debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite su adopción inmediata.

CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”.

Emitida en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”.

Emitida en mayo de 2017. Este estándar de contabilidad integral para contratos de seguros cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja/ bancos.

4.6. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

-
- Mantenidas hasta el vencimiento. - En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.9. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a proveedores o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.10. Equipos y Vehículos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible, adquiridos para su uso en el suministro de servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- los equipos y vehículos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- los equipos y vehículos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Muebles y enseres	10 años	(*)
Equipo de oficina	10 años	(*)
Equipo de computación	3 años	(*)
Vehículos	5 años	(*)
Maquinaria y herramientas	10 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.11. Cuentas por pagar proveedores no relacionados.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.12. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

4.13. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.14. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para las otras cuentas y documentos por cobrar de largo plazo su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.15. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.16. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

4.17. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas / Accionistas.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

4.18. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con el arrendamiento de inmuebles y servicios inmobiliarios; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por arrendamientos de inmuebles y servicios inmobiliarios. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

4.19. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.20. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa. Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

(Espacio en blanco)

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor Razonable
Activos financieros								
medidos al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	223,041	-	-	-	59,206	-	-	-
Inversiones	-	-	-	-	100,000	-	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	691,351	-	-	-	116,473	-	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionados	-	-	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros	814,372	-	-	-	275,679	-	-	-
Pasivos financieros								
medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	65,573	-	-	-	215,247	-	-	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos de accionistas / socios	1,392	-	-	-	6,472	-	-	-
Total pasivos financieros	66,965	-	-	-	221,719	-	-	-
Instrumentos financieros, netos	747,407	-	-	-	53,960	-	-	-

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja	223	446
Bancos	222,818	58,760
	<u>223,041</u>	<u>59,206</u>

9. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Banco Pichincha::</u>		
Inversión al 5.2500% de interés nominal anual y vencimiento en diciembre de 2017	-	100,000
	<u>-</u>	<u>100,000</u>

10. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes locales	602,204	124,300
(-) Provisión cuentas incobrables	(10,873)	(7,827)
	<u>591,331</u>	<u>116,473</u>
Corriente	591,331	116,473
No corriente	-	-
	<u>591,331</u>	<u>116,473</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2017	
	Saldo	%
<u>Por vencer</u>		
<u>Vencidas</u>		
De 1 a 90 días	587,726	97.60%
De 91 a 180 días	-	-
De 181 a 270 días	2,376	0.40%
De 271 a 360 días	-	-
Más de 361 días	12,102	2.00%
	<u>602,204</u>	<u>100%</u>

Cambios en el deterioro acumulados de cuentas incobrables, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	(7,827)	(6,640)
Provisión del año	(3,046)	(1,187)
Saldo final	<u>(10,873)</u>	<u>(7,827)</u>

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por cobrar varios	24,000	24,000
Cuentas por cobrar empleados	2,470	2,226
Otras cuentas por cobrar	2,927	300,000
	<u>29,397</u>	<u>326,226</u>
Clasificación:		
Corriente	29,397	326,226
No corriente	-	-
	<u>29,397</u>	<u>326,226</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo proveedores	192,934	345,502
	<u>192,934</u>	<u>345,502</u>

13. EQUIPOS Y VEHICULOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo:	162,660	221,244
Depreciación acumulada	(102,145)	(121,743)
	<u>60,515</u>	<u>99,501</u>
<u>Clasificación:</u>		
Muebles y enseres	621	969
Equipo de Oficina	4,784	6,401
Equipos de computación	1,838	3,322
Vehículos	50,932	85,577
Maquinaria y Herramientas	2,340	3,232
	<u>60,515</u>	<u>99,501</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

Concepto	Muebles y enseres	Equipo de Oficina	Equipo de computación	Vehículos	Mantenimiento y Herramienta	Total
Costo:						
Saldos al 31 de diciembre de 2015	14,474	16,216	7,262	128,747	8,920	175,619
Adquisiciones	-	-	4,453	74,182	-	78,635
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	(33,010)
Bajas / ventas	-	-	-	(33,010)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14,474	16,216	11,715	169,919	8,920	221,244
Adquisiciones	-	-	-	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-	(58,584)	-	(58,584)
Bajas / ventas	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	14,474	16,216	11,715	111,335	8,920	162,660
Depreciación acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre de 2015	(12,899)	(8,194)	(7,262)	(102,031)	(4,796)	(135,182)
Venta / bajas	-	-	-	33,010	-	33,010
Gasto por depreciación	(606)	(1,621)	(1,131)	(15,321)	(892)	(19,571)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	(13,505)	(9,815)	(8,393)	(84,342)	(5,688)	(121,743)
Venta / bajas	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	(349)	(1,617)	(1,484)	(17,576)	(892)	(21,018)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	(13,854)	(11,432)	(9,877)	(60,403)	(6,580)	(102,145)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2017	621	4,784	1,838	50,932	2,340	60,515

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores locales	21,349	70,974
	<u>21,349</u>	<u>70,974</u>

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Participación trabajadores por pagar (1)	31,737	44,171
Obligaciones con el IESS	6,337	5,345
Otros pasivos por beneficios a empleados	33,909	34,080
	<u>71,983</u>	<u>83,596</u>

(1) Los movimientos de participación trabajadores por pagar, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	44,171	82,687
Provisión del año	31,737	44,171
Pagos	(44,171)	(82,687)
Saldo final	<u>31,737</u>	<u>44,171</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo de clientes	33,208	33,197
Garantías por arrendamientos	4,406	101,062
Otras cuentas por pagar	8,002	16,486
	<u>45,616</u>	<u>150,745</u>

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Jubilación patronal	12,473	12,234
Desahucio	6,881	6,096
	<u>19,354</u>	<u>18,330</u>

17.1. Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldos al comienzo del año	12,234	9,950
Costo de los servicios del periodo corriente	1,782	1,548
Costo por intereses	902	736
Pérdidas actuariales	(2,445)	-
Saldo al final del año	<u>12,473</u>	<u>12,234</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17.2. Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldos al comienzo del año	6,096	5,226
Costo de los servicios del período corriente	340	488
Costo por intereses	445	382
Saldo al final del año	6,881	6,096

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
	%	%
Tasa de descuento	8.26	7.46
Tasa de incremento salarial	1.60	3.00
Tasa de rotación promedio	11.32	11.47
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del periodo de referencia de los respectivos supuestos.

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(785)	601
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	-6%	10%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	855	(539)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	7%	-9%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	897	625
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7%	10%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(840)	(564)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	7%	-9%

18. IMPUESTOS.

18.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	11,915	20,132
Retenciones en la fuente de impuesto a la Renta	97,212	126,791
	<u>109,127</u>	<u>146,923</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	41,764	56,093
Impuesto al valor agregado por pagar	63,086	11,687
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	217	169
Retenciones en la fuente de IR por pagar	2,722	2,476
	<u>107,789</u>	<u>70,425</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18.2. Conciliación Tributaria.- La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	179,842	250,305
(Más) Gastos no deducibles	9,995	4,662
Utilidad gravable	189,837	254,967
Impuesto a la renta causado 22%	41,764	56,093
Tarifa efectiva de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	41,764	56,093
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	9,337
Impuesto a las ganancias del período	41,764	56,093
Crédito tributario a favor de la empresa	(97,212)	(126,791)
Saldo por cobrar	(55,448)	(70,698)

18.3. Movimiento de impuesto a la renta.

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	56,093	111,292
Provisión del período	41,764	56,093
Crédito tributario por retenciones en la fuente	(56,093)	(111,292)
Saldo final	41,764	56,093

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18.4. Aspectos Tributarios.

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones	-	500,000.00	100%
indivisas obligadas a llevar	500,000.01	1,000,000.00	60%
contabilidad y sociedades	1,000,000.01	En adelante	40%

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta 0.00; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de 41,764. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio 41,764 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2016.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no presenta ninguna condición, por ende no están obligados a presentar las operaciones con partes relacionadas locales, mientras que sus operaciones con partes relacionadas del exterior no llegan a los montos acumulados establecidos en el Artículo 2.

19. PATRIMONIO.

19.1. Capital. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de USD1,000 y está constituido por 1000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

19.2. Reservas. - Esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa y estatutaria. Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas Socios.

19.3. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Pérdidas acumuladas.

El futuro de la Compañía dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por arrendamiento	184,498	1,077,731
Servicios mobiliarios	590,347	83,795
	<u>774,845</u>	<u>1,161,526</u>

21. GASTOS OPERATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cargos por nómina y demás remuneraciones	266,437	269,882
Pagos por otros servicios	120,809	373,141
Beneficios sociales e indemnizaciones	52,457	52,213
Impuestos, contribuciones y otros	48,028	63,430
Depreciación propiedad planta y equipo	21,250	19,522
Servicios públicos	19,922	18,170
Seguros	11,621	14,700
Mantenimiento y reparaciones	10,206	26,470
Otros gastos	9,928	10,786
Transporte	5,769	9,733
Suministros y útiles de oficina	5,507	6,729
Honorarios, comisiones	3,131	7,877
Provisión jubilación patronal	1,782	405
Provisión desahucio	340	488
	<u>577,187</u>	<u>873,546</u>

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

22. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Gastos financieros	1,856	1,801
	<u>1,856</u>	<u>4,804</u>

23. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad en ventas de propiedades, planta y equipos	20,000	11,300
Otros ingresos	4,231	-
	<u>24,231</u>	<u>11,300</u>

24. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otros gastos	8,483	3,003
	<u>8,483</u>	<u>3,003</u>

25. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

FIERRO INMOBILIARIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

26. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

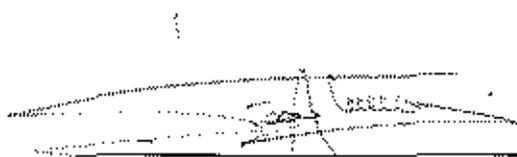
No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

27. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros al 9 de abril, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de **FIERRO INMOBILIARIA S.A.**, En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.



Sebastián Fierro
Representante Legal



Mariuxi Muñoz
Contadora General