

FIERRO INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012

(expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

FIERRO INMOBILIARIA S.A. es una compañía anónima con expediente 154111, radicada en Ecuador, domiciliada en la Av. Manuel Córdova Galarza OE4-175 y La Esperanza. La compañía fue constituida en la República del Ecuador e inscrita en la Superintendencia de Compañías y cuya actividad principal: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

Indicadores

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano. Un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años, es el siguiente:

Indicador económico	AÑOS				
	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
% inflación anual	8.83	4.31	3.33	5.41	4.16
Balanza Comercial: superávit (déficit) (millones de	910	(298)	(1,489)	(717)	(194)
Salario mínimo (en dólares)	200	218	240	264	282
Deuda pública total (en millones de dólares)	13,735	10,235	13,338	14,561	18,079
Deuda pública interna (en millones de dólares)(1)	3,645	2,842	4,665	4,506	7,335
Deuda pública externa (en millones de dólares)(1)	10,090	7,393	8,673	10,055	10,744
Deuda externa privada	6,880	6,152	5,301	5,250	5,119

(1) Cifras del año 2012 son al mes de noviembre.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1. Bases de presentación y marco regulatorio

Los presentes estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2012 y han sido elaborados de acuerdo con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador de manera integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales. Están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000 y es también la moneda funcional y de presentación para esta empresa.

La Compañía adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, por lo cual, la fecha de transición a estas normas es el 31 de diciembre de 2010. Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2011, han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por la Superintendencia de Compañías y para ser utilizados por la Administración, exclusivamente para efectos del proceso de transición.

3.2. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

3.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja por fondos que se utilizan en las operaciones propias.

3.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-

Constituyen importes por cobrar a clientes por concepto de arrendamientos y administración de bienes inmuebles, realizadas en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

Cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Las cuentas por cobrar a empleados mantienen un tiempo máximo de cobro de 6 años, pero este depende de los montos de préstamos otorgados; se descuentan aquellos préstamos mediante el rol en el pago mensual de los sueldos.

Las cuentas por cobrar a entes de control registran crédito tributario de IVA pagados al Servicio de Rentas Internas y son compensados mensualmente a través de compensación directa en la declaración de FIERRO INMOBILIARIA S.A. Así mismo, esta cuenta comprende valores de pagos respecto a Anticipo del impuesto a la Renta, retenciones y crédito tributario de años anteriores.

3.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

3.6. Costos y gastos.-

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su naturaleza.

3.7. Vida útil de propiedad, planta y equipo.-

Durante el período, la Compañía ha determinado continuar como la política contable lo ha determinado.

3.8. Estimación de deterioro de las cuentas por cobrar.-

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar cuando existe una evidencia objetiva que no será capaz de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de la cuentas por cobrar.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>Año 2011</u>	<u>Año 2012</u>
Caja	(86.57)	128.65
Bancos (1)	65,926.31	206,370.88
	<u>65,839.74</u>	<u>206,499.53</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye el disponible que se encuentra en el banco

con el que trabaja la Compañía y que se utilizan en el giro de sus operaciones.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>Año 2011</u>	<u>Año 2012</u>
Clientes varios	108,625.53	42,478.15
Anticipos y préstamos a empleados	799.73	2,418.98
Anticipos a proveedores	1,337.09	2,850.00
	<u>110,762.35</u>	<u>47,747.13</u>

La compañía no cobra ningún tipo de interés por sus cuentas por cobrar a los clientes, el plazo de crédito por la naturaleza del giro de la empresa es de un mes, como evento subsecuente se debe aclarar que estos valores pendientes de cobro ya se encuentran recuperados en Enero 2013.

La compañía no cobra ningún tipo de interés por sus cuentas por cobrar a empleados debido a que constituyen anticipos a sus haberes liquidados dentro del mes siguiente.

De igual forma los anticipos a proveedores se cancelan en la liquidación de trabajos o servicios contratados.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>Año 2011</u>	<u>Año 2012</u>
Crédito tributario IVA	12,651.38	4,959.79
Crédito tributario Impuesto Renta	93,212.72	104,609.94
	<u>105,864.10</u>	<u>109,569.73</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

Conf

COSTO	Año 2011	Año 2012
Muebles y Enseres	14,473.98	14,473.98
Equipo de Oficina	16,215.95	16,215.95
Equipo de computación	7,261.78	7,261.78
Vehículos	144,640.27	144,640.27
Maquinarias y herramientas	5,769.71	5,769.71
	<u>188,361.69</u>	<u>188,361.69</u>
Depreciación acumulada	95,230.89	126,869.96
Saldo neto	<u>93,130.80</u>	<u>61,491.73</u>

(1) El costo incluye desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Para la valoración de propiedad, planta y equipo la Compañía adoptó el método del costo atribuido menos su depreciación acumulada y el deterioro del valor, considerando el valor residual de cada elemento conforme lo establece la Sección 17.

La composición del rubro al 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

	Muebles y Enseres	Equipo de Oficina	Equipo de Computación	Vehículos	Maquinaria y Herramientas
Movimiento año 2012					
Saldo al 31 diciembre 2011, neto	7,420.25	14,568.86	3,080.72	63984.89	4076.08
Adiciones	-	-	-	-	-
Retiros	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	1,447.40	1,621.60	1,274.83	24,807.32	576.96
Deterioro	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2012, neto	<u>5,972.85</u>	<u>12,947.26</u>	<u>1,805.89</u>	<u>39,177.57</u>	<u>3,499.12</u>
	5845.77	12887.19	1721.44	37549.61	2281.99
	127.08	60.07	84.45	1,627.96	1,217.13

	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Equipo de Computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Maquinaria y Herramientas</u>
Movimiento año 2011					
Saldo al 31 diciembre 2010,neto	10,177.54	1,741.22	1,855.60	67,234.06	5,230.02
Adiciones	430.00	14,271.06	2,326.63	37,283.84	-
Retiros	1,469.10	-	-	13,666.67	-
Gasto por depreciación	1,718.20	1,248.93	1,101.51	26,866.34	576.97
Ajustes (1)		74.35			576.97
Efecto aplicación Niifs(2)	127.08	60.07	84.45	1,627.96	11.40
Saldo al 31 diciembre 2011,neto	7,293.16	14,628.93	2,996.27	62,356.93	4,064.68
	7420.25	14568.86	3080.72	63984.89	4076.08

- (1) Depreciación no registrada en el año 2010 fue afectada a resultados del ejercicio 2011 como no deducibles.
- (2) Con relación a la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo, tenemos como único rubro los activos fijos depreciables, en cuanto a su reconocimiento, medición inicial, medición posterior, presentación y revelación, así mismo se asigna el valor de rescate de estos activos y la metodología aplicada para la depreciación del activo. De nuestro estudio se determino que la compañía debe realizar un ajuste sobre la depreciación acumulada ya que existe diferencia con la depreciación acumulada que existe baja NEC. Dado a la asignación de la depreciación acumulada en Propiedad, planta y equipo se procedió a realizar el siguiente asiento:

	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>
APLICACIÓN NIIF POR PRIMERA VEZ	1,910.96	
PROPIEDAD PLANTA EQUIPO DEPRECIACION ACUMULADA		1,910.96

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>Año 2011</u>	<u>Año 2012</u>
Proveedores (1)	48,371.81	10,402.84
Garantías por arrendamiento (2)	79,911.78	72,141.80
Anticipo de clientes	30,894.40	30,894.40
Otras cuentas por pagar (3)	3,089.18	2,823.02
	<u>162,267.17</u>	<u>116,262.06</u>

- (1) El saldo 31 de diciembre de 2012 incluyen cuentas por pagar de US\$10,230.00 aún solo proveedor el cual fue cancelado en los primeros días de enero 2013
- (2) Al 31 de diciembre de 2012, el saldo corresponde a las garantías entregadas por concepto de arrendamiento.
- (3) En el año 2012 corresponde un valor pendiente de pago a la tarjeta de crédito corporativa, la cual se liquidó en enero 2013.

9. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta), la reserva ya constituye el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede pagarse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

10. GANANCIAS ACUMULADAS

El saldo de ganancias acumuladas de US\$ 1,910.96 está destinado para solventar los ajustes negativos resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, dicho valor únicamente puede ser usado para absorber pérdidas o incrementar el capital social, de acuerdo con la resolución de la Superintendencia de Compañías.

11. CONCILIACION TRIBUTARIA

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	181,539.74	173,267.97
(+) Gastos no deducibles (1)	2,368.69	8,082.27
(-) Participación trabajadores	27,230.96	25,990.20
Base imponible	156,677.47	155,360.04
Tasa legal	24%	23%
Impuesto a la renta del año	37,602.59	35,732.81

12. TRANSICIÓN A LAS NIIF

12.1. Políticas contables de primera aplicación.-

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron los primeros estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía fue el 31 de diciembre de 2010, por lo que su fecha de adopción fue el 1 de enero de 2012.

Para la elaboración de los presentes estados financieros en el año 2012, se aplicaron todas las excepciones obligatorias y ciertas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.