

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016

(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 LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de presentación y marco regulatorio

Los presentes estados financieros corresponden al periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 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, es por esto que el año 2013 presenta su información financiera bajo NIIFs.

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

En el Estado de Situación Financiera 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.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.-

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

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Costos y gastos.-

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

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

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

2.8. 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

1 |

La composición del rubro Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2016</u>
Caja (1)	66.98	63.46
Bancos (2)	324,761.73	158,759.87
	324,828.71	158,823.33

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, constituyen los fondos rotativos de Caja administrativos.
 (2) Al 31 de diciembre de 2016, 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.

4. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2016</u>
Clientes varios	179,463.31	124,298.85
Anticipos y préstamos a empleados	4,391.12	2,225.82
Anticipos a proveedores	368,792.11	669,502.19
	552,646.54	796,026.86

La compañía generalmente 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 y Febrero 2017.

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 y en el caso de préstamos, se otorgaron en el mes de Noviembre y Diciembre 2016 que serán liquidados dentro del ejercicio económico 2017.

De igual forma los anticipos a proveedores se cancelan en la liquidación de trabajos o servicios contratados en el transcurso del año 2017.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2016</u>
Crédito tributario IVA	13,406.86	20,131.22
Crédito tributario Impuesto Renta	150,447.90	87,635.44
	163,854.76	107,766.66

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

COSTO	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2016</u>
Muebles y Enseres	14,473.98	14,473.98
Equipo de Oficina	16,215.95	16,215.95
Equipo de computación	7,261.78	11,714.78
Vehículos	128,747.41	169,918.94
Maquinarias y herramientas	8,919.71	8,919.71
	175,618.83	221,243.36
Depreciación acumulada	135,181.62	121,741.91
Saldo neto	40,437.21	99,501.45

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.

(1) La empresa tuvo adquisiciones y venta de activos durante el año 2016

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Año 2015	Año 2016
Proveedores (1)	49,203.30	68,457.17
Garantías por arrendamiento (2)	109,485.57	103,578.77
Anticipo de clientes	33,322.42	33,196.50
Otras cuentas por pagar (3)	1,614.54	9,631.52
	193,625.83	214,863.96

- (1) El saldo 31 de diciembre de 2016 incluyen cuentas por pagar a diferentes proveedores por montos pequeños en espera de culminación de servicios contratos, los cuales serán cancelados en enero, febrero y marzo 2017.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, el saldo corresponde a las garantías entregadas por concepto de arrendamiento, cuenta que denota un decremento en relación al año 2015, debido a la terminación de contratos con sus respectivas garantías.
- (3) En el año 2016 corresponde valores pendientes de pago a la tarjeta de crédito corporativa, las cual se liquida en abril de 2017.

8. 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.

9. GANANCIAS ACUMULADAS

El saldo de ganancias acumuladas de años anteriores US\$ 595.555.54 se destinaron a respaldar la liquidez de la compañía durante el año 2016, debido a la pérdida del año 2013 US\$67,597.04 y la situación económica del país que ha incurrido en la terminación anticipada de contratos.

10. 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:

	Año 2015	Año 2016
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	551,244.46	294,475.96
(+) Gastos no deducibles (1)	37,315.94	4,662.28
(-) Participación trabajadores	82,686.70	44,171.39
Base imponible	505,873.70	254,966.85
Tasa legal	22%	22%
Impuesto a la renta del año	111,292.21	56,092.71

- (1) Entre los gastos no deducibles se registran los siguientes rubros:
 - a. El crédito tributario de Impuesto a la Renta de años anteriores que no se han compensado.
 - b. Las provisiones de jubilación y desahucio de trabajadores inferiores a los 10 años de servicio en la compañía.