

## **" FEYRO S. A."**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016**

#### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **"FEYRO S.A."**, fue constituida en Quito, capital de la República del Ecuador, ante el Notario Vigésimo Sexto Dr. Homero López Obando el 09 de agosto de 2.012 e inscrita según resolución número SC.IJ.DJC.Q.12 cuatro mil cuatrocientos noventa y cinco del 28 de agosto del 2012 bajo el número 2855 del Registro Mercantil, Tomo 143; siendo su objeto social consiste en la creación, diseño, desarrollo, planificación, construcción, implementación, remodelación, restauración y comercialización de todo tipo de proyecto inmobiliario e inmuebles. La fabricación, exportación, importación y comercialización de accesorios, acabados y materiales de construcción, software y hardware. La compra, venta y distribución de materiales de construcción, como materia prima o materia terminada. De igual forma tendrá como objeto las actividades de corretaje inmobiliario, promoción y compra venta de bienes o proyectos inmobiliarios, construcción inmobiliaria.

**Tributariamente se identifica con el RUC # 1792403154001**

#### **2. PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen Los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros en base a la acumulación de acuerdo a principios contables de aceptación general y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

##### **a) BASES DE PRESENTACION**

###### **Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación**

Los estados financieros adjuntos de **"FEYRO S.A."** comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 con sus respectivas notas. La información de los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) y refleja los estados contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable.

#### **b) INVERSIONES EN ACCIONES**

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

#### **c) INVENTARIOS**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto de realización (VNR), el menor son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición más los costos de importación. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para su venta.

#### **d) INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO**

Se reconoce como instalaciones, maquinaria y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las instalaciones, maquinaria y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad e instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará, como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación cuando aplique.

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, maquinaria y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, maquinaria y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, maquinaria y equipo.

Las instalaciones, maquinaria y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o

caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período.

Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

#### e) DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

La Depreciación de Activos Fijos es calculada sobre valores originales en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Art. 20 numeral 6.

Activos Depreciables	Años	Porcentaje de Depreciación
Inmuebles (excepto terrenos)	20	5% anual
Instalaciones, maquinarias y herramientas	10	10% anual
Vehículos	5	20% anual
Equipo de cómputo y software	3	33% anual
Muebles y Enseres y Equipos de oficina	10	10% anual

#### f) IMPUESTOS

##### Impuestos corrientes

- Los activos y pasivos por impuesto corriente son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.
- El impuesto a la renta por pagar se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobadas al final de cada período por Autoridad Tributaria.
- La provisión para impuesto a la renta se debe calcular en aplicación a lo determinado en el Art. 92 del reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno:

##### LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA

**Art.92.-** Sustitúyase el segundo inciso del Art.38 de la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente:

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro

Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Según la disposición transitoria primera del Código Orgánica de la Producción, Comercio e Inversiones (RO351-5, 29-12-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 el porcentaje sería del 24%, para el 2012 el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

#### **Impuestos diferidos**

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente por todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensación frente a la autoridad tributaria.

#### **g) PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

#### **h) BENEFICIOS A EMPLEADOS**

##### **Beneficios definidos**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por un profesional independiente (actuuario). Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

### **Participación a trabajadores**

De conformidad con las disposiciones legales, la compañía debe pagar a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes de aplicar la conciliación tributaria.

#### **i) RECONOCIMIENTO DEL INGRESO**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **k) COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **l) COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacción que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago de pasivo de forma simultánea.

**NOTA 3 .- EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO**

<b>Incluye:</b>		<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Caja Chica - Obra		200,00	200,00
Bancos	a)	<u>169.238,20</u>	<u>52.791,33</u>
		169.438,20	52.991,33

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

**a) Bancos****Incluye:**

Pacifico Cta. Cte # 07428758	168.342,60
Mutualista Pichincha Cta # 01-144095-9	<u>895,60</u>
	169.238,20

**NOTA 4 .- INVERSIONES**

<b>Incluye:</b>		<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Inversiones Banco Pacifico	a)	220.000,00	-
Inversiones Dineros	b)	<u>300.000,00</u>	-
		520.000,00	-

a) Valor cuyo capital fue concedido a una tasa del 3,50% a 90 días y con una fecha de vencimiento del 16 de marzo del 2017.  
b) Valor cuyo capital fue concedido a una tasa del 5,10% a 120 días y con una fecha de vencimiento del 6 de abril del 2017.

**NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<b>Incluye:</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Cuentas por Cobrar Comerciales</b>			
Cientes FEYRO		14.555,30	640.496,25
(-) Provisión Cuentas Incobrables		-	-
Subtotal		<u>14.555,30</u>	<u>640.496,25</u>
<b>Otras Cuentas por Cobrar:</b>			
Deudores Varios		55.678,19	15.950,06
Subtotal		<u>55.678,19</u>	<u>15.950,06</u>
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>		<u>70.233,49</u>	<u>656.446,31</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar van máximo hasta 3 meses.

**NOTA 6 .- INVENTARIOS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Construcciones en Ejecución	438.662,13	456.922,60
Inventario Departamentos Terminados	600.575,50	597.539,77
Inventario de Bodega	39.380,19	122.051,28
Inventario Terrenos	-	149.422,19
	<u>1.078.617,82</u>	<u>1.325.935,84</u>

Los Inventarios representan mercaderías disponibles para la venta sin restricciones.

**NOTA 7 .- ACTIVOS FIJOS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
(VER ANEXO)	12.523,60	14.390,50
	<u>12.523,60</u>	<u>14.390,50</u>

**NOTA 8 .- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
<b>Cuentas por Pagar Comerciales</b>		
Proveedores Locales	29.739,27	94.741,48
Subtotal	<u>29.739,27</u>	<u>94.741,48</u>
<b>Otras Cuentas por Pagar:</b>		
Anticipo Clientes	297.708,03	516.936,48
Subtotal	<u>297.708,03</u>	<u>516.936,48</u>
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<u><b>327.447,30</b></u>	<u><b>611.677,96</b></u>

**NOTA 9 .- OBLIGACIONES BANCARIAS C/P**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Banco del Pacífico	396.255,41	104.390,56
	<u>396.255,41</u>	<u>104.390,56</u>

**a) Pacífico****Incluye:**

<u>No Operación</u>	<u>Interés</u>	<u>F. Concesión</u>	<u>Valor</u>
40079249	9,7612%	11.febro.2015	34.953,13
40095477	9,7612%	24.junio.2016	61.302,28
40107226	9,7612%	24.dcbre.2016	300.000,00
			<u>396.255,41</u>

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2015	AUMENTOS	BAJAS	AJUSTES Y/O RECLASIFICAC.	DEPRECIACIÓN 2016	SALDO AL 31/12/2016
INSTALACIONES	10.269,00					10.269,00
MUEBLES Y ENSERES	8.400,00					8.400,00
(-) DEP. ACUMULADA	-4.278,50				-1.866,90	-6.145,40
<b>TOTAL</b>	<b>14.390,50</b>	-	-	-	<b>-1.866,90</b>	<b>12.523,60</b>

**NOTA 10 .- IMPUESTOS****Activos y Pasivos del año corriente:**

<b>Activos:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Anticipo Impuesto Renta por Plusvalía	<u>41.032,96</u>	<u>31.188,56</u>
	41.032,96	31.188,56
<b>Pasivos</b>		
Retenciones en la Fuente	2.077,57	3.646,86
Retenciones IVA	2.101,71	5.024,92
Impuesto a la Renta	<u>41.134,14</u>	<u>47.252,52</u>
	45.313,42	55.924,30

**NOTA 11 .- OBLIGACIONES IESS**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Aportes IESS por Pagar	6.038,90	6.340,19
Préstamos Quirografarios	112,76	239,23
Fondos de Reserva	177,53	131,86
Préstamos Hipotecarios	<u>1.701,68</u>	<u>318,75</u>
	8.030,87	7.030,03

**NOTA 12 .- BENEFICIOS SOCIALES**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Sueldos por Pagar	-	18,49
Décimo Tercer Sueldo	1.583,27	1.467,00
Décimo Cuarto Sueldo	1.961,63	1.933,71
15% Participación Trabajadores	<u>31.396,15</u>	<u>37.426,80</u>
	34.941,05	40.846,00

**NOTA 13 .- PROVISIONES POR PAGAR L/P**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Provision Jubilacion Patronal	8.633,00	8.612,00
Provisión de Desahucio	<u>7.106,00</u>	<u>5.479,00</u>
	15.739,00	14.091,00

Estas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizados por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Los movimientos de estas obligaciones son detalladas a continuación:

<b>2016</b>			
	<b>Jubilac. Patronal</b>	<b>Desahucio</b>	<b>Total</b>
Saldo por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año	8.612,00	5.479,00	14.091,00
Costo laboral por servicios actuales	4.882,00	2.420,00	7.302,00
Interés neto (Costo financiero)	543,00	340,00	883,00
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida x cambios	-1.827,00	-405,00	-2.232,00
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida x ajustes	-2.122,00	-728,00	-2.850,00
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-1.455,00	-	-1.455,00
<b>Saldo por Beneficios Definidos al final del año</b>	<b><u>8.633,00</u></b>	<b><u>7.106,00</u></b>	<b><u>15.739,00</u></b>

Los cálculos actuariales por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente bajo las normas NIIF (IAS 19R)

La empresa tiene 31 empleados.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de COSTEO DE CREDITO UNITARIO PROYECTADO.

La tasa de interés utilizada es del 7,46% equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador. La tasa de incremento de los sueldos se estima en un 3,00% anual.

#### NOTA 14 .- PRESTAMOS DE TERCEROS L/P

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Roberto Peña	437.801,53	485.959,77
Préstamos Terrenos	197.175,21	379.175,21
Silvana Nieto	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
	734.976,74	965.134,98

#### NOTA 15 .- PATRIMONIO

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Capital Suscrito y Pagado	a) 10.000,00	10.000,00
Reservas	b) 5.000,00	1.502,17
Resultados Ejercicios Anteriores	c) 173.055,93	11.789,90
ORI Otros Resultados Integrales	d) 4.309,00	-775,00
Resultado del Ejercicio	e) <u>136.777,35</u>	<u>164.763,85</u>
	329.142,28	187.280,92

**a) Capital Suscrito y Pagado**  
**Incluye:**

El capital suscrito y pagado asciende a \$ 10.000,00 representado por igual número de acciones de valor de \$ 1,00 según el siguiente detalle:

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Valor</b>
Roberto Peña Durini	50,00%	5.000,00
Vicente Fernando Peña Durini	50,00%	5.000,00
	<u>100,00%</u>	<u>10.000,00</u>

**b) Reserva Legal**

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297, de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**c) Resultados Ejercicios Anteriores**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Resultado Ejercicio Anterior	<u>173.055,93</u>	<u>11.789,90</u>
	173.055,93	11.789,90

**d) Otros Resultados Integrales**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
ORI Estudios Actuariales	<u>4.309,00</u>	<u>-775,00</u>
	4.309,00	-775,00

**e) Resultado del Ejercicio**

<b>Incluye:</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Utilidad Neta del Ejercicio	<u>136.777,35</u>	<u>164.763,85</u>

**NOTA 16.- INGRESOS****Incluye:**

Los Ingresos de actividades se componen de lo siguiente:

	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
<b>Ingresos Operacionales</b>		
Ventas Gravadas	2.600.264,00	2.560.748,42
	<u>2.600.264,00</u>	<u>2.560.748,42</u>
<b>Ingresos no Operacionales</b>		
Otros Ingresos No Operacionales	107,93	667,20
	<u>107,93</u>	<u>667,20</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>2.600.371,93</u></b>	<b><u>2.561.415,62</u></b>

**NOTA 17.- COSTO DE VENTAS****Incluye:**

Costo de Ventas Construcción

	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Costo de Ventas Construcción	-1.832.456,76	-1.702.988,36
	<u>-1.832.456,76</u>	<u>-1.702.988,36</u>

**NOTA 18.- GASTOS****Incluye:****Gastos Operacionales**

Gastos de Administrativos	-130.245,67	-149.565,35
Gastos de Ventas	-28.615,73	-57.509,59
Gasto de Personal	-369.104,84	-332.332,21
Gastos Depreciación Activos Fijos	-1.866,90	-1.866,90
	<u>-529.833,14</u>	<u>-541.274,05</u>

**Gastos No Operacionales**

Otros Gastos	-9.061,89	-2.767,78
Gastos Intereses Financieros	-18.548,47	-64.110,57
Gastos Bancarios	-1.164,03	-843,84
	<u>-28.774,39</u>	<u>-67.722,19</u>

**TOTAL GASTOS**

<b>TOTAL GASTOS</b>	<b><u>-558.607,53</u></b>	<b><u>-608.996,24</u></b>
---------------------	---------------------------	---------------------------

**NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (21 de Marzo de 2,017) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.