

FIROLA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

---

(Expresadas en dólares norteamericanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

FIROLA S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde el 16 de septiembre del año 2014, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD-SAS-14-002921 del treinta de julio del año 2014 con inscripción No. 3711 del Registro Mercantil, repertorio N° 37841 el 16 de septiembre del año 2014, bajo la denominación de FIROLA S. A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014.

Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el cuatro de febrero del 2015 y aprobada por la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRASD.SAS.15.006418 del 18 de febrero del 2015, aprobó la modificación del objeto social y la reforma de estatutos de la compañía, en los siguientes términos:

La Compañía se dedicará al arrendamiento de bienes inmuebles.

Con este propósito la Compañía podrá asociarse con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social; y, celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer derechos o cumplir obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad. Sin perjuicio de las prohibiciones consignadas en otras leyes, la Compañía no podrá realizar actividades de carácter financiero.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el Expediente N° 181180 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 1792529506001 ante el Servicio de Rentas Internas.

ENTORNO

El balance de la economía ecuatoriana al término del 2016 es preocupante. Las cifras oficiales registraron una caída del PIB de 1,7%, frente al 2015. A nivel trimestral, comparando los periodos t/t-4 se observaría, según el BCE, un quinto periodo de caída consecutiva, hasta julio - septiembre 2016 (-1,6%).

De su parte, el saldo de las cuentas públicas, en el caso del Presupuesto del Estado mostraría un requerimiento de financiamiento de alrededor de 7.000 millones de dólares, en principio, mientras que la deuda externa, recargada por las últimas colocaciones de bonos en el mercado internacional superaría ya el límite constitucional del 40% del PIB.

El cálculo de una relación de alrededor del 26 % para el coeficiente deuda/PIB, tipo FMI no refleja la realidad de las restricciones financieras que afectan al país: la deuda del Gobierno Central hacia otras entidades oficiales es una obligación pendiente de pago, que debe ser satisfecha y para lo cual es necesario contar con los recursos del caso, por lo que debe ser considerada. Es, efectivamente, un asunto de flujo de caja y no de porcentaje.

Así, por ejemplo, la deuda (casi 10.000 millones) al IESS, entidad de los trabajadores, deberá ser cubierta en plazos determinados y es, definitivamente, deuda consolidada o no. Si la eliminación del aporte del 40% hecha al propio IESS liberara presiones al Gobierno Central, habría, como se dijo en su momento, una garantía implícita para el pago de pensiones en caso de eventuales dificultades financieras de la Seguridad Social en el futuro.

El desempeño de una economía refleja la gestión pública en varios frentes. En lo fiscal, tampoco todas las metas recaudatorias se han cumplido en 2016. La propia recesión de la economía explica ese comportamiento, pues el clima de los negocios y su dinamismo se modulan fuertemente. Si no, evalúese la caída del consumo de los hogares en el año anterior (-2,0%).

La balanza de pagos, sobre la que no se conocen previsiones, deja ver un superávit en una de sus cuentas, la de la balanza comercial (de bienes) total, de 1.160,3 millones de dólares (+156,2%), reflejo del impacto de las salvaguardias que el Gobierno impuso a las importaciones.

Las exportaciones han caído, en valor, a noviembre 2016, en -10,5%, petróleo incluido; las no petroleras caen en -3,5%, concentradas en pocos productos, de valor agregado relativo.

La inflación fue baja (1,12% a diciembre 2016): la demanda disminuida no favoreció a los price-makers en los últimos dos años. Su tendencia ha sido también una consecuencia de la crisis. Sin embargo, a pesar de meses de deflación, los precios de los no transables han crecido. Mientras, el desempleo aumentó a 6,62% de la población en capacidad de trabajar, desde 4,8% en 2015. Si bien la pobreza ha disminuido, por simple lógica del modelo de gasto, la concentración de los ingresos habría aumentado: el gasto público, en el modelo aplicado, tiende a favorecer a los perceptores de la renta de la propiedad frente a los ingresos de agentes como los trabajadores, que en estos años se movieron en mercados regulados con criterios de rigidez.

El tema del sector externo y del endeudamiento amerita un comentario adicional. Si bien hubo factores que afectaron el desempeño macroeconómico desde hace un par de años -los bajos precios del petróleo, las fluctuaciones cambiarias, la desaceleración de la economía mundial-, es justamente la incertidumbre latente lo que obligaba a adoptar desde siempre las previsiones del caso. En ambientes inestables y en aparatos productivos como el ecuatoriano, con limitado margen de maniobra, no se puede aplicar políticas pro cíclicas distorsionadas del tipo: coyuntura positiva, gasto desmedido, ninguna precaución para el futuro. Esto, más allá de que por la misma razón, por las distorsiones en el escenario global, ganar céntimas del PIB demanda, comparativamente a otros países, más recursos financieros y más deuda. En cuanto a lo último, tampoco Ecuador es comparable o tiene la potencialidad de EE. UU., Noruega,

España, como se ha sugerido. Esa visión es equívoca, pues la capacidad de pago y opciones de cada uno es largamente distinta.

De acuerdo a los datos oficiales, en 2017 el PIB crecerá en 1,4%. Lo explicaría la repentina y "potente recuperación" del cuarto trimestre 2016 y el impacto del Acuerdo Multipartes ECU-UE, que haría que las exportaciones aumentaran significativamente. Desafortunadamente, no parece haber certezas sobre estas premisas. Que las exportaciones a la UE cambien la tendencia global, en tan poco tiempo, no parece probable: en el mejor de los casos, ese impacto se podría apreciar a mediano plazo. Esto, sin olvidar que esos acuerdos suponen reciprocidad: desmontadas las salvaguardias deberían normalmente aumentar las importaciones.

Para el año 2017 las proyecciones del FMI y del Banco Mundial son coincidentes: la economía continuaría cayendo. Según el FMI en -2,7%; según el BM en -2,9%. Solo la CEPAL estimaba que se observaría un crecimiento de 0,3 % en este año.

La mejor coyuntura económica experimentada por Ecuador, determinada hasta ahora esencialmente por factores externos, pasó por la ventana: ingresos por alrededor de 300.000 millones de dólares y una deuda de casi 50.000 millones, se agotaron ya, sin haberse privilegiado y mantenido prioridades, ni políticas que realmente pudieron transformar la matriz productiva del pasado. Esto, en buena medida, junto a una contraparte empresarial que no jugó un papel de catalizador crítico, que no asumió sus responsabilidades por el logro de cambios sostenibles, y que tuvo otra vez una visión focalizada en el corto plazo y en el interés corporativo.

La bonanza deja un país con una economía bajo riesgos, sin opciones de reactivación rápida, forzada a la búsqueda urgente de una renegociación de la deuda y a un ajuste que hasta ahora, en plena campaña electoral, continúa, ese sí, en términos de propuestas, siendo de una extrema pobreza y demagogia.

## **NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la norma internacional de información financiera para las pequeñas y medianas entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

b) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

d) Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, en el caso de que el crédito se ampliaría más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. De hecho, los contratos estipulan hasta treinta días de crédito normal. Pasado ese plazo, se establece una tasa de interés.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado del resultado integral como una provisión para pérdida por deterioro.

e) Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

f) Propiedad

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedad:

1. Uso en los procesos de arriendo o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un período de tiempo (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

La propiedad se registra a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente al gasto cuando se incurren.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

g) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Las pérdidas por deterioro en el valor de un activo se reconocen como gasto en el estado del resultado integral.

h) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en la República del Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que haya laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir, por parte la empresa, una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral y, al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad para los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a las normas internacionales de contabilidad.

Al cierre del ejercicio 2016, la Compañía ha dejado pendiente el registro de la provisión por este concepto por ausencia de empleados directos.

i) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles y servicios se reconocen cuando se arriendan los bienes y facturación neta efectiva de los arriendos realizados.

j) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización proporcional de suministros y materiales.

k) Impuesto sobre la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto a la renta se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto a la renta de años anteriores.

l) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en los estados financieros.

m) Transacciones entre empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

n) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado del resultado integral.

- o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2016, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del año 2016, el efectivo corresponde a Efectivo en Bancos, valor sobre el que está exento de gravámenes.

### NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

El detalle es así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes nacionales	25.685,37	18.920,03
(-) Provisión para cuentas incobrables	-	-
Total	<u>25.685,37</u>	<u>18.920,03</u>

### NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde íntegramente a anticipos de impuesto a la renta y crédito tributario del impuesto al valor agregado, pendientes por ser aplicados a las operaciones futuras.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario de renta	22.049,51	10.831,01
Crédito tributario de IVA	7.415,51	4.825,84
Otros	-	-
Total	<u>29.465,02</u>	<u>15.656,85</u>

**NOTA 6. PROPIEDAD**

Al 31 de diciembre del año 2016, el saldo de la Propiedad estaba conformado por un lote de terreno ubicados en la avenida Galo Plaza Lasso, haciendo esquina con la calle Las Retamas, en la Parroquia Chaupicruz del Distrito Metropolitano de Quito, con una dimensión de 3043 metros cuadrados de terreno plano, con una construcción de 1766,13 metros cuadrados.

La propiedad se halla en frente de la nueva estación del Metro, al norte de la ciudad de Quito.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	<b>475.501,01</b>	475.501,01
Obras civiles	<b>611.769,99</b>	611.769,99
	<hr/> <b>1.087.271,00</b>	<hr/> 1.087.271,00
Menos Depreciación Acumulada	<b>(96.113,00)</b>	(65.524,50)
Total	<hr/> <b>991.158,00</b>	<hr/> <b>1.021.746,50</b>

El movimiento es como sigue:

Costo histórico al inicio del año	<b>1.021.746,50</b>	1.052.335,00
(+) Adiciones	-	-
(-) Retiros	-	-
	<hr/>	<hr/>
Costo al cierre del año	<b>1.021.746,50</b>	1.052.335,00
(-) Depreciación acumulada	<b>(30.588,50)</b>	(30.588,50)
	<hr/> <b>991.158,00</b>	<hr/> <b>1.021.746,50</b>

**NOTA 7. ACREEDORES COMERCIALES**

El detalle de la cuenta es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores nacionales	10.961,60	10.961,60
Otros	-	-
<b>Total</b>	<b><u>10.961,60</u></b>	<b><u>10.961,60</u></b>

#### NOTA 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Pagado** - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 comprende a un millón ochenta y ocho mil setenta y un acciones ordinarias y nominativas de un valor de USD \$ 1.00 cada una.

**Reserva Legal** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados Acumulados** - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

**Impuesto a la renta** - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para los años 2016 y 2015 es del 22%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

#### NOTA 9. LITIGIOS Y ARBITRAJES

- Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Compañía

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales, crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

- Restricciones

Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricciones.

**NOTA 10. OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

**NOTA 11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 31 de marzo del 2017, no se produjeron eventos significativos que en opinión de la Gerencia General de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre la situación patrimonial y los resultados, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

**NOTA 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 31 de marzo del 2017 y autorizados para su emisión.

Atentamente,



Sra. María Pía Dalmau

Gerente General

Firola S.A.

---