

Inmobiliaria Fajumar S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **(1) Entidad que Reporta**

Inmobiliaria Fajumar S.A. fue constituida el 26 de Julio de 1974 en la Ciudad de Guayaquil mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Septiembre de 1974 la Compañía.

Las operaciones de la Compañía son la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la oficina de la Compañía es Urbanización Puerto Azul, Km 10.5 vía Guayaquil-Salinas, Bloque D, Conjunto Costa Plaza.

### **(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

#### **(a) Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera en adelante (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Boards (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros de Inmobiliaria Fajumar S.A. para el terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 15 de marzo de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

#### **(b) Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

#### **(c) Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estado Unidos de América, que constituyen la moneda funcional de la Compañía.

### **(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de las operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

ii. Préstamos y Partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacciones directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las perdidas por deterioro comerciales y otras cuentas por cobrar.

iii. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

iv. Pasivos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha que se origina. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros: cuentas por pagar comerciales y otras cuantas por pagar.

v. Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Mobiliario y Equipos

i. Reconocimiento y medición

Las partidas de mobiliario y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y perdidas por deterioro, si las hubiese.

Mobiliario y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente: (i) el costo de los materiales y la mano de obra directa; (ii) cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto; (iii) cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar; una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Inmobiliaria Fajumar S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Cuando partes significativas de una partida de mobiliario y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de mobiliario y equipos, calculada como la diferencia entre el producto obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizaciones solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en mobiliario y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de mobiliario y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de mobiliario y equipos. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de mobiliario y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso. Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Vida Útil</u>
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años
Equipos de computación	3 años

La Administración no ha considerado necesario establecer un valor residual para mobiliario y equipos, debido a que no espera recibir ningún beneficio económico sobre la disposición de esos bienes al final de su vida útil.

(d) Deterioro

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe esa evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la revisión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferente a impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

El importe recuperable de un activo o unidad generado de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósito de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

iv. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador y bonos por desempeño.

(e) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Ventas

El ingreso por venta de repuesto de auto es reconocido en resultados en el momento de su transacción.

(f) Reconocimiento de Costo y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(g) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

**(4) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar corrientes sin tasa de interés son medidos al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(c) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

La Compañía realiza estimaciones de flujo de caja mensuales con un horizonte de planeación de un año y planes estratégicos a largo plazo a fin de asegurar el nivel de liquidez que le permita atender sus obligaciones con terceros. Los principales proveedores de la Compañía son empresas particulares, por el giro del negocio son denominados prestadores.

(d) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, que afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.



(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

i. Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano, moneda funcional de la Compañía y las Transacciones que realiza la Compañía son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

ii. Riego de Tasas de Interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La compañía considera que no está alcanzada actualmente por este tipo de riesgo.

iii. Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El patrimonio se compone del capital social, la reserva legal y los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, las mismas que de acuerdo a las disposiciones vigentes no están disponibles para distribución a los accionistas. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

(e) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de activos financieros y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

i. Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Inmobiliaria Fajumar S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

		Valor en libros	
		2017	2016
Efectivo en caja y bancos	US\$	0,00	6004,95
Otras cuentas por cobrar		201.711,79	201.711,79
	US\$	<u>156,64</u>	<u>892,89</u>

ii. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por cobrar

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor que representa su mejor estimado de las pérdidas incurridas en relación con las cuentas por cobrar comerciales. La estimación considera la pérdida específica que se determina con base a una evaluación de los mismos.

La compañía mantiene política para el otorgamiento de crédito directo a favor de clientes con quienes se mantiene aproximadamente el 1% del total del cartera de crédito.

iii. Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantenía efectivo en caja y bancos por US\$ 0,00 al 31 de diciembre del 2017 (US\$ (6.004,95) al 31 de diciembre del 2016).

**(5) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:			
Accionistas	US\$	201,711,79	201,711,79
	US\$	<u>201,711,79</u>	<u>201,711,79</u>

Inmobiliaria Fajumar S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Otras cuentas por cobrar :

Servicio de Rentas Internas	US\$	0,00	0,00
		<u>          </u>	<u>          </u>
	US\$	0.00	0,00
		<u>          </u>	<u>          </u>
Corriente	US\$	0,00	0,00
No corriente		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	US\$	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

**(6) Impuesto a la Renta**

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta fue reconocido totalmente en resultados, consiste de:

		2017	2016
Impuesto a la renta corriente	US\$	0,00	0,00
Impuesto a la renta diferido		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	US\$	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta Corriente

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22% (22% en el 2016). La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% (22% en el 2017) a la utilidad antes de impuesto de la renta:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa del 22% (22% en 2016) a la utilidad/pérdidas antes de impuesto a la renta	US\$	(6.234,83)	(2.759,65)

Inmobiliaria Fajumar S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Más (menos):			
Gastos no deducibles		0,00	0,00
Amortización de pérdidas		0,00	0,00
Deducciones adicionales		0,00	0,00
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (gasto)	US\$	0,00	0,00
Impuesto diferido		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	US\$	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

**(7) Eventos Subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de marzo del 2018, fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado de situación financiera pero antes del 31 de marzo del 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.