

**1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 BASE DE PREPARACION**

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

**2.2 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

**2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.

#### **2.4 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario.

**INMOBILIARIA FERROL S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

#### **2.5 Período contable**

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre de cada año.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de marzo de 2017.

#### **2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de

## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

#### **2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones y las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

#### **2.8 Activos y pasivos financieros**

##### **2.8.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros" y "cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

##### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Corresponden a los deudores pendientes de pago por las ventas realizadas, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses.

##### **b) Activos financieros disponibles para la venta.**

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

##### **c) Pasivos financieros**



## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **Medición posterior**

###### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

- (ii) **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por préstamos a empleados y terceras personas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

#### **b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Obligaciones financieras:** Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues responden a condiciones de mercado.
- (ii) **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

#### **2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales**

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato del servicio.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. La administración consideró luego del análisis de las cuentas por cobrar, que todas son recuperables por lo que no se necesita efectuar una provisión por este concepto.

#### **2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros**



## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

#### **2.9 Impuestos por recuperar**

Corresponden básicamente al crédito tributario del iva por adquisiciones y retenciones efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

La administración de la compañía considera reconocer el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario, SRI y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

#### **2.11 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **2.11 Provisiones**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la



## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados del ejercicio de acuerdo a los contratos de arrendamiento y cuando los clientes han utilizado el espacio arrendado y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

#### **2.13 Ingresos financieros**

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

#### **2.14 Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

#### **2.15 Estado de flujo de efectivo**

Bajo el rubro "flujos originados por actividades de la operación", se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

##### **a. Riesgo de liquidez**

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La Compañía mantiene activos exigibles, cuyos montos son suficientes para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.



**INMOBILIARIA FERROL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**3. Otras Cuentas por Cobrar**

Corresponde a:

|                   |       | 2019           |  |  |
|-------------------|-------|----------------|--|--|
| Desnal S.A.       | ( a ) | 196,326        |  |  |
| Gilberto Mantilla |       | 87,852         |  |  |
|                   |       | <u>284,178</u> |  |  |

- a) Corresponde a una cuenta por cobrar por la construcción de una casa en terreno propiedad de Desnal S.A.

**4. Impuestos Anticipados**

|                        | 2019          |
|------------------------|---------------|
| IVA Crédito Tributario | <u>88,190</u> |
|                        | <u>88,190</u> |

**5. Cuentas por pagar**

|                  | 2019           |
|------------------|----------------|
| Dirasemsa S.A.   | 24,022         |
| Ing. Diego Terán | 110,631        |
| Inmopevima S.A.  | 124,538        |
| Otros            | 1,269          |
|                  | <u>260,460</u> |

## INMOBILIARIA FERROL S.A.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### 6. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

|                                           | 2019    |
|-------------------------------------------|---------|
| Pérdida contable                          | -42,669 |
| 15% participación Trabajadores            | -       |
| Mas - menos otros valores de conciliación | 12,279  |
| Base Imponible                            | -30,390 |
| Impuesto a la Renta                       | -       |
| Anticipo de Impuesto a la Renta           | -       |

- a) El contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado, el mismo que se deberá exponer en los resultados de dicho año.

La compañía no generó anticipo mínimo del Impuesto a la Renta para el ejercicio fiscal 2019.

#### 7. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 es de US \$ 9.217 dividido en 230.417 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$0.04 cada una.

#### 8. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## **INMOBILIARIA FERROL S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **9. Reserva de Capital**

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Re expresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

### **10. Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables.

### **11. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.