

**INMOBILIARIA FERALGA S.A.**

Estados financieros  
al 31 de diciembre de 2016







## INMOBILIARIA FERALGA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 20156

#### 1 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Feralga S.A. es una compañía constituida en el año 2006, domiciliada en la ciudad de Quito.

El objeto principal de la compañía según su escritura es:

- La actividad de compra, venta, administración, edificación de inmuebles

#### 2 BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

##### 2.1 Bases de preparación de los estados financieros proforma

Los presentes Estados Financieros de LA COMPAÑIA, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 corresponden a un proforma del primer año de transición y han sido preparados de acuerdo a supuestos y criterios contables que son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2011.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de LA COMPAÑIA al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión extraordinaria celebrada el día 6 de marzo de 2017.

Los Estados Financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, aprobados en sesión de Directorio de fecha 6 de marzo de 2017 y presentados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador, fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

En la preparación de los presentes Estados Financieros bajo NIIF la administración ha utilizado su mejor saber y entender respecto de las normas, sus interpretaciones y las circunstancias actuales. Para la preparación de los saldos de apertura la Compañía ha

aplicado los requerimientos de la NIIF 1 “Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, tal como se describe en Nota 3.

## **2.2 Moneda de presentación y moneda funcional**

Los Estados Financieros son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El Efectivo y Efectivo Equivalente reconocido en los Estados Financieros comprende solo los saldos bancarios.

## **2.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Otras cuentas por cobrar se clasifican en activos no corrientes ya que tienen un plazo mayor a 12 meses y corresponden a cuentas por cobrar por venta de activos y a empresas Relacionadas

## **2.5 Inventarios**

Inmobiliaria Feralga no presenta Inventarios.

## **2.6 Propiedad, planta y equipo**

Para este año 2016 los activos de la compañía fueron vendidos al Socio Mayoritario de la compañía el Sr. Fernando Rafael Arteaga Valdiviezo mediante escritura pública de compra y venta

## **2.7 Deterioro del valor de los activos no corrientes**

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de inversiones y activos intangibles con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

## **2.8 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

## **2.9 Planes de beneficios definidos**

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los Empleados". El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

## **2.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente al momento del despacho de los bienes.

## **2.11 Impuestos**

### Impuesto a la renta:

Los activos y pasivos tributarios son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las que son promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a la autoridad tributaria correspondiente en cada ejercicio de acuerdo a la tasa impositiva vigente.

## **2.12 Estado de flujos de efectivo**

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de efectivo realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Beneficios a los empleados:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la

Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

### **3 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adoptará las NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de información Financiera” en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2012, fecha de transición a las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1° de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

#### **3.1 Exenciones a la aplicación retroactiva**

La Compañía ha aplicado las siguientes exenciones opcionales de aplicación retroactiva definidas por la NIIF 1:

Valor razonable o valor revaluado como costo atribuido:

La Compañía ha optado por revalorizar ciertos ítems de Propiedad, planta y equipo a su valor justo y usar estos montos como saldos de apertura, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 1. Para los ítems de Propiedad, Planta que no sean revalorizados, se considerará como saldos de apertura el costo depreciado y corregido monetariamente de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

#### **3.2 Conciliaciones entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en el patrimonio y los resultados consolidados del Grupo.

En este punto Inmobiliaria Feralga no tuvo ningún efecto

#### 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y efectivo equivalente en el Estado de Situación Financiera comprende disponible, saldos bancarios y depósitos a corto plazo de gran liquidez que son disponibles con un vencimiento original de tres meses o menor y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan una tasa de interés fija pactada.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, las cuentas por efectivo y equivalentes de efectivo se forman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Caja		
Bancos	19.41	19.41
Depósitos a plazo		
	<u>19.41</u>	<u>19.41</u>

#### 5 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Clientes		
Anticipo proveedores		
Empleados		
Otras	455.339.83	455.339.83
	<u>455.339.83</u>	<u>455.339.83</u>

## 6 IMPUESTO A LAS GANANCIAS

### Impuesto a la Renta:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el impuesto a la renta estaba constituido de la siguiente manera:

#### (a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha desde su constitución.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

#### (b) Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía fueron las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Utilidad/Pérdida según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	-0.00	0.00
Más gastos no deducibles	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Base para la participación a trabajadores		
15% participación a trabajadores	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Base para el impuesto a la renta	-0.00	0.00
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

**7 ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
CUENTAS POR PAGAR IESS	0.00	0.00
Cuentas por pagar Relacionadas	2500.92	2500.92
	<u>2500.92</u>	<u>2500.92</u>

## 8 CAPITAL

### Capital emitido:

Al 31 de diciembre del 2016 se traslada la información del año 2015 ya que no existe variación alguna, el capital social estaba constituido de la siguiente manera:

<u>Serie</u>	<u>No. Acciones Suscritas</u>	2015 <u>No. Acciones Pagadas</u>	2016 <u>Importe del capital</u>
	25	1	1.00
	19.975	799.00	799.00
		<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

## 9 UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, pérdidas, etc.

## 10 INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad en Venta de activos		
Otros ingresos		
	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

## 11 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos de administración:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los gastos de administración estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	0.00	0.00
Aportes	0.00	0.00
Honorarios	0.00	0.00
Mantenimiento y reparaciones	0.00	0.00
Suministros y materiales	0.00	0.00
Transporte	0.00	0.00
Seguros y Reasegurados	0.00	0.00
Impuestos y contribuciones	0.00	0.00
Gastos de Viaje	0.00	0.00
Depreciación	0.00	0.00
Pagos por otros servicios	0.00	0.00
Gastos Financieros	0.00	0.00
Otros gastos	0.00	0.00
	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA