

**EMPRESA:  
INMOBILIARIA FEFIGA CA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

**CIFRAS EXPRESADAS EN DOLARES AMERICANOS.**

**NOTA 1**

**ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL**

Compañía ecuatoriana, constituida el primer día del mes septiembre del año 1977, la misma que se INMOBILIARIA FEFIGA CA., con el objeto social de dedicarse a actividades INMOBILIARIAS.

El domicilio principal de la compañía INMOBILIARIA FEFIGA C.A. es la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, pudiendo establecer sucursales o agencias dentro o fuera del país; la compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tendrá una duración de 50 años de plazo social.

Actualmente se encuentra ubicada en ciudadela Lomas de Urdesa Manzana 162 Solar 12, teniendo como referencia a 3 CUADRAS FARMACIA VICTORIA

**MONEDA FUNCIONAL**

La empresa ha trabajado con el dólar americano y hasta ahora se ha mantenido utilizando la moneda.

**PLANES DE LA ADMINISTRACION**

- Satisfacer totalmente las necesidades de servicios inmobiliarios a través de la excelencia en el servicio, manteniendo altos estándares de calidad, eficiencia, seguridad y confianza, para ser competitivos y generar valor agregado a todas nuestras actividades comerciales.

## NOTA 2

### **ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente se estableció el cumplimiento del cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES a partir del 1ro de enero del 2012.

La compañía define como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

Las entidades deben utilizar las mismas políticas contables desde la fecha de transición hasta la fecha de reporte. Es decir, las cifras comparativas del ejercicio anterior deben prepararse de acuerdo a las NIIF para PYMES.

Se debe contabilizar todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF para PYMES.

Se debe cancelar todos los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo a las NIIF para PYMES.

Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se deben clasificar de acuerdo a las NIIF para PYMES, independientemente de cómo estuvieran registrados con principios anteriores.

Las NIIF para PYMES deben aplicarse para valorar todos los activos y pasivos reconocidos.

Los ajustes necesarios para adaptar a los estados financieros a las NIIF para PYMES se contabilizarán en el patrimonio a la fecha de transición.

## NOTA 3

### **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Detalle en anexo adjunto)**

- a) BASES DE PREPARACION**
- b) USO DE ESTIMACIONES**
- c) INSTRUMENTOS FINANCIEROS**
- d) EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**
- e) CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**
- f) PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO Y DEPRECIACION**

- g) RECONOCIMIENTO DE COSTOS, INGRESOS Y GASTOS**
- h) PROVISIONES**
- i) CONTINGENCIAS**

## **POLÍTICAS CONTABLES A IMPLEMENTAR**

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser implementadas uniformemente en todos los años a presentar, salvo que se indique lo contrario:

### **a) Bases de preparación**

Los estados financieros son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales corresponden a las Normas e Interpretaciones emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las que comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y sus correspondientes Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el anterior Comité Permanente de Interpretaciones (SIC), adoptadas por el IASB.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Compañía debe observar el cumplimiento de las normas e interpretaciones antes mencionadas, que le son aplicables.

Contando para ello con un sistema contable de una gran trayectoria, que permite la presentación de los Estados Financieros acorde a los principios de contabilidad en NEC y actualmente implementa la presentación en NIIF Para Pymes.

Nuestros Estados Financieros cumplen con las principales características cualitativas de la información de los mismos, las cuales son: Comprensibilidad, Relevancia, Confiabilidad, y Comparabilidad.

### **b) Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para cobranza dudosa, la depreciación de los bienes del activo fijo, la provisión para beneficios sociales y el cálculo del impuesto a la renta, que es muy común en las empresas ecuatorianas.

### **c) Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tienen el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías:

- i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas,
- ii) préstamos y cuentas por cobrar,
- iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, y
- iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

### **d) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes; en la empresa normalmente la Gerencia dispone a que banco se deposite el valor obtenido de las ventas.

Al momento no contamos con cuentas bancarias. Para agilizar la recaudación diaria de las ventas, se revisa el reporte diario de las ventas, a fin de tener un control efectivo del disponible de la empresa.

### **e) Cuentas por cobrar clientes**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal y están presentadas netas de provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

Adicional a esto se recalca que se lleva un archivo físico de los documentos, y un archivo digital de las cuentas por cobrar, que se encuentran en concordancia con los valores que figuran en sistema contable.

Y que el plazo máximo de crédito es de 90 días, ya que la mayoría de las ventas son en crédito y una parte muy pequeña es efectivo.

#### **f) Maquinaria y equipo, neto**

El rubro Maquinaria y equipo se presenta al costo, neto de la depreciación acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada; y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de la maquinaria y equipo, más allá de su estándar de performance original, éstos son capitalizados como un costo adicional de la maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	<u>Años</u>
Edificios y otras construcciones	20
Unidades de transporte	5
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3

La vida útil y el método de depreciación se deben revisar periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación son consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de Maquinaria y Equipo.

Adicional se dispone que todo valor en compra de Activo sea reconocido como tal si supera los 500.00, caso contrario se enviara al gasto.

#### **g) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos por venta de todo tipo de computadores así como partes, piezas y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

Y se refleja en los Estados Financieros mensuales y anuales, en donde se puede visualizar los ingresos y los gastos, esto se implementó a partir del presente año, y en el módulo contable, se exigió la presentación mensual de los mismos, mostrando los índices para una mejor toma de decisiones.

## **h) Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

Aquí se implementa en la política la provisión de los Beneficios sociales desde el momento en que entra a laborar un nuevo empleado, a fin de tener todos los valores provisionados y no caer en desfases económicos por no haber provisionado correctamente, y poder responder ante alguna demanda laboral o de otra índole por parte del empleado.

## **i) Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

## **j) Utilidad por acción**

La utilidad básica por acción común es calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

## **k) Documentación Legal y demás de Importancia**

La empresa debe tener en un FILE O ARCHIVO sus principales documentos, tales como:

- ✓ Escritura de Constitución,
- ✓ RUC,
- ✓ Nombramientos,
- ✓ Nómina de accionistas,
- ✓ Permisos de funcionamiento,
- ✓ Tasas,
- ✓ Formularios de 1.5 x 1000,
- ✓ Permiso cuerpo de bomberos,
- ✓ Tasa de habilitación,
- ✓ Contribución a la Superintendencia de Compañías,
- ✓ Código de trabajo,
- ✓ Código de Seguridad Social,
- ✓ Reglamento Interno,
- ✓ Cedula y certificado de votación de Representante Legal,

- ✓ Las principales actividades o novedades ocurridas durante el periodo se deben dejar escritas en ACTAS DE JUNTA GENERAL, esto separado por hojas separadoras donde conste el nombre del Documento.

I) A continuación detallamos las Notas a los Estados Financieros más significativas que componen las partidas del ESTADO de SITUACION FINANCIERA y el ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL.

### 1.- Caja y Bancos

Los saldos en la mencionada cuenta son los siguientes:

(En miles de dólares)

<b>DETALLE</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2016</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2015</b> -----
Disponibilidad en efectivo	20185.63	24185.63
Cuentas Corrientes Bancarias	0.00	0.00
	-----	-----
	20185.63	24185.63
	=====	=====

### 2.- Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Este rubro está compuesto como sigue en miles de dólares americanos:

CONCEPTO	Saldos al 31-12-16	Adiciones	Deducciones	Corrección Monetaria	Saldos al 31-12-15
	-----	-----	-----	-----	-----
CLIENTES	0.00				0.00
DOCUMENTOS POR COBRAR	10690.89				13690.89
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	0.00				0.00
PRESTAMOS A EMPLEADOS	0.00				0.00
	-----	-----	-----	-----	-----
	10690.89				13690.89
	=====	=====	=====	=====	=====

### 3.- Activos por Impuestos Corrientes

Este rubro comprende lo siguiente en miles de dólares americanos:

<b>DETALLE</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2016</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2015</b> -----
Crédito tributario a favor de empresa (IVA)	163.20	0.00
(RENTA)	710.46	699.46
(ANTICIPO RENTA)	0.00	0.00
	-----	-----
	873.66	699.46

#### 4.- Propiedades, Planta y Equipo

Este rubro comprende lo siguiente, en miles de dólares americanos:

<b>DETALLE</b>	<b>Saldos al 31-12-16</b> -----	<b>Adiciones al Costo</b> -----	<b>Transf. / Retiros</b> -----	<b>Saldos al 31-12-15</b> -----
Terreno	348.95	--	--	348.95
Muebles y enseres	95.23	--	--	95.23
Inmuebles	110031.90	--	--	110031.90
Equipo Computación	0.00	--	--	0.00
Terrenos	0.00	--	--	0.00
	-----	-----	-----	-----
	110476.08	--	--	110476.08
	-----	-----	-----	-----

#### DEPRECIACION

<b>DETALLE</b>	<b>Saldos al 31-12-16</b>	<b>Adiciones a Resultados</b>	<b>Retiros</b>	<b>Saldos al 31-12-15</b>
Depreciación Activos	-23813.51	--	--	-19930.16
	-----	-----	-----	-----
Valor Neto	86662.57	--	--	90545.92
	=====	=====	=====	=====

## 5.- Cuentas y Documentos por pagar

Este rubro comprende lo siguiente en miles de dólares:

<b>DETALLE</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2016</b> -----	<b>Al 31 de Diciembre de 2015</b> -----
Proveedores Nacionales	10086.64	0.00
Impuesto a la Renta	450.39	507.34
	-----	-----
	10537.03	507.34
	=====	=====

## 7.- Capital Social

El capital social de la compañía suscrito y pagado al 31 de Diciembre de 2016 está representado por **800** participaciones iguales acumulativas e indivisibles de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una de ellas.

De los socios o accionistas:

CHIRIBOGA COBO DE VALLE MARIA DEL CARMEN, suscribe DIECISÉIS participes iguales acumulativas indivisibles de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una.

VALLE ANDRADE ENRIQUE ANTONIO, suscribe **DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO ACCIONES** participes iguales acumulativas indivisibles de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América cada una.

## 8.- Ingresos Operacionales

A continuación se presenta un análisis de los ingresos:

	<b>31-12-2016</b> -----	<b>31-12-2015</b> -----
Ventas netas grabadas con tarifa 0% IVA	0.00	0.00
Otras Ingresos	7200.00	7200.00
	-----	-----
	7200.00	7200.00
	=====	=====

## 9.- Gastos de administración

Comprende lo siguiente en miles de dólares:

	31-12-2016	31-12-2015
Honorarios Profesionales	804.44	555.55
Impuestos, Contribuciones	435.00	431.00
Depreciaciones	3883.35	3883.35
Otros servicios	30.00	24.00
	5152.79	4893.90

## 10.- Utilidad (pérdida) por acción (NIC-33)

Para determinar los numeradores en el cálculo de la Utilidad (Pérdida) Básica y Diluida por Acción se tomaron los siguientes importes (en miles de dólares):

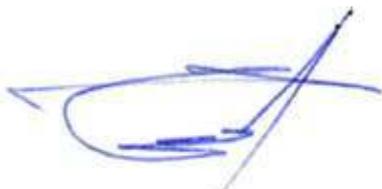
	Del 01-01-16 Al 31-12-16	Del 01-01-15 Al 31-12-15
Utilidad (Pérdida) del Período	5152.79	1798.78

## HECHOS POSTERIORES

Al 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de presentación de los Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores que pudieran afectar significativamente a la presentación y/o interpretación de los mismos

## APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estado financieros fueron aprobados por la gerencia el 10 de Marzo del 2017.



VALLE ANDRADE ENRIQUE ANTONIO  
GERENTE GENERAL



Ec. Luis Procel C.  
CONTADOR