

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2018

### DATOS GENERALES

La compañía FERNATCON S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 13 de Septiembre del 2012 mediante Resolución SC.II.DJC.G.12 00005647 del 20 de septiembre del 2012.

Su actividad económica principal conforme se registra en Registro Único de Contribuyente, es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### POLÍTICAS CONTABLES

Fernatcon S.A. cuenta con su manual de políticas contables que en sus principales aspectos incluye las siguientes:

#### 1. Caja Chica

Maneja un fondo rotativo, el mismo que una vez consumido el 50% el responsable del custodio procede a solicitar la reposición entregando los comprobantes de gastos pagados, conforme lo establece el manual de Caja Chica

#### 2. Bancos

Fernatcon S.A. maneja una cuenta corriente en el Banco de Machala, la misma que es conciliada con los estados de cuenta emitidos por el Banco mes a mes.

#### 3. Cuentas por Cobrar - Clientes

La compañía por su giro no registra política de crédito, sus clientes acceden al financiamiento de las unidades inmobiliarias en el sector financiero. En

#### 4. Inventarios

Las unidades inmobiliarias son registradas al costo de adquisición y su valorización en libros está basada en el sistema promedio, el mismo que sirve de base para su descargo al costo de venta una vez efectuada su venta.

#### 5. Propiedad, Planta y Equipo

Tiene como método de depreciación el de línea recta, y sus porcentajes de depreciación conforme a lo establecido por la ley son del 10% y 33% para Muebles y Enseres y Equipos de Computación respectivamente.

#### 6. Ingresos, Costos y Gastos

Reconoce y registra sus Ingresos, Costo y Gastos conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Dentro de sus notas a los estados financieros se encuentran las siguientes:

#### NOTA 1

Corresponde a Fondo de Caja Chica custodiado por la Lda. Maritza Layana Asesora Comercial y que es utilizado para gastos menores como movillización papelería y otros. El mismo es liquidado



periódicamente vía Reposición de Gastos de Caja Chica, su saldo al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ 1,00, conforme se detalla a continuación

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b>CAJA</b>			
Caja Chica	1,00	200,00	-199,00
<b>Total Caja</b>	<b>1,00</b>	<b>200,00</b>	<b>-199,00</b>

#### NOTA 2

Corresponde a los saldos disponibles en Bancos tanto en Cuentas Corrientes como Ahorro que mantiene la compañía y que se encuentran debidamente conciliados a la fecha de corte de los Estados Financieros.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b>BANCOS</b>			
Banco de Machala Cta. Cte. # 1130102421	9.884,93	24.495,62	-14.610,69
Banco Proamérica Cta. Cte. # 6182833001	0,00	2.471,52	-2.471,52
Banco de Machala Cta. Aho. # 1130108497	47,03	4.044,10	-3.997,07
<b>Total Bancos</b>	<b>9.931,96</b>	<b>31.011,24</b>	<b>-21.079,28</b>

#### NOTA 3

La compañía tiene como política de comercialización el 30% de anticipo y el 70% financiado por instituciones financieras. A la fecha de presentación de los Estados Financieros se registran los siguientes saldos por cobrar.

CLIENTE	EMI.	CONCEPTO	T/D	# DOC	VALOR
Centuriosa S.A.	12-dic-18	Inmueble	FA	0010005010	102.502,00
María José Vareles Arreaga	27-nov-18	Inmueble	FA	001000495	1.020,36
Productora Agrícola Dulce Tierra	07-dic-18	Inmueble	FA	001000499	20.115,10
Tradeland S.A.	31-ene-18	Inmueble	FA	001000404	10.619,20
Tradeland S.A.	31-ene-18	Inmueble	FA	001000405	42.480,00
<b>Total Cuentas por Cobrar Clientes</b>					<b>176.736,66</b>

#### NOTA 4

Corresponde a Certificado de Depósito # 135681 por US\$ 5.896,55 colocado en el Banco de Machala a la tasa del 3,75% anual por 190 días.

DETALLE	2018	2017	VARIACION

<b><i>INVERSIONES TEMPORALES</i></b>			
Banco de Machala	6.013,14	5.896,55	116,59
<b><i>Total Inversiones Temporales</i></b>	<b>6.013,14</b>	<b>5.896,55</b>	<b>116,59</b>

**NOTA 5**

Corresponde al stock final de las unidades Inmobiliarias por vender valorizadas a su Costo Histórico y su composición conforme a los elementos del costo que la conforman son los siguientes.

<b>INVENTARIOS</b>	<b>VALOR</b>
Terreno	106.157,30
Costos de Construcción	865.182,89
Honorarios Profesionales	30.862,50
Impuestos, tasas, permisos	37.044,99
Administración y Gestión	429.243,03
Crédito Tributario Iva Cargado al Costo	130.577,34
<b><i>Total Inventarios</i></b>	<b>1.599.068,14</b>

**NOTA 6**

Corresponde al crédito tributario Impuesto Renta, producto de retenciones efectuadas de clientes, no obstante su mayor lo valor lo representa el Anticipo Impuesto Renta año 2018 pendiente de liquidar

<b>DETALLE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>VARIACION</b>
<b><i>IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</i></b>			
Retenciones efectuadas por Clientes	264,83	0,00	264,83
Anticipo Impuesto Renta	54.867,94	0,00	54.867,94
<b><i>Total Impuestos Pagados por Anticipado</i></b>	<b>55.132,77</b>	<b>0,00</b>	<b>55.132,77</b>

**NOTA 7**

Corresponde a valores entregados a proveedores en calidad de anticipo que a la fecha de presentación de los Estados Financieros se encuentran pendientes de liquidar.

<b>DETALLE</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>VARIACION</b>
<b><i>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</i></b>			
Anticipo a Proveedores	2.184,14	447,16	1.736,98
Inmorocast S.A.	11.448,08	11.448,08	0,00
Anticipo pago a proveedores	40.505,36	41.074,64	-569,28
Obraconst	3.055,28	1.755,28	1.300,00
<b><i>Total Impuestos Pagados por Anticipada</i></b>	<b>57.192,86</b>	<b>54.725,16</b>	<b>2.467,70</b>

**NOTA 8**



Su saldo neto es cero no registran valor residual. Valorizados al costo histórico y depreciados en su totalidad bajo el método de depreciación lineal.

DETALLE	2017	2016	VARIACION
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>			
<b>Costo Histórico</b>			
Muebles y Enseres	234.69	234.69	0.00
Equipos de Computación	1,939.93	1,939.93	0.00
<b>Total Costo Histórica</b>	<b>2,174.62</b>	<b>2,174.62</b>	<b>0.00</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>			
Muebles y Enseres	-234.69	-234.69	0.00
Equipos de Computación	-1,939.93	-1,939.93	0.00
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>-2,174.62</b>	<b>-2,174.62</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Propiedad, Planta y Equipos</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

#### NOTA 9

Corresponde a facturas pendientes de pago al 31 de diciembre del 2018 por concepto de compra de bienes y servicios a proveedores de la operación y que se encuentran debidamente sustentadas en sus registros.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b>CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES</b>			
Tapia Dapelo Edgar Tomas	51.900,01	55.750,01	-3.850,00
Obraconst S.A.	10.420,01	8.000,01	2.420,00
Esdiobras	6.050,00	7.150,00	-1.100,00
AliadosManagement Solution S.A.	660,00	0,00	660,00
Centro de Negocios River Plaza	1.423,26	0,00	1.423,26
Guaranda Morales Vicente Wilfrido	231,02	0,00	231,02
Yagual Borbor José Ramón	3,20	0,00	3,20
Melo Dominguez Eduardo Javier	0,41	0,00	0,41
Tomalá Borbor Pedro Tiburcio	0,04	0,00	0,04
Vera Rivera Francisco Javier	412,50	0,00	412,50
Proveedores Varios	-72,18	387,98	-460,16
<b>Total Cuentas por Pagar - Proveedores Locales</b>	<b>71.028,27</b>	<b>71.288,00</b>	<b>-259,73</b>

#### NOTA 10

Corresponde a renovación Operación de Crédito # 18020456-00 con el Banco de Machala por US\$ 1.025.812,26 al 8,95% de tasa de interés anual a 360 días de plazo y su vencimiento es 18 de marzo del 2019.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>OLBIGACIONES BANCARIAS - CORRIENTE</u></b>			
Banco de Machala	1.025.812,26	1.412.000,00	386.187,74
<b><i>Total Obligaciones Bancarias - Corriente</i></b>	<b>1.025.812,26</b>	<b>1.412.000,00</b>	<b>386.187,74</b>

**NOTA 11**

Corresponde al valor de de los intereses devengados y no pagados de la operación según Nota 10 desde su fecha de inicio 10 de noviembre del 2017 y el 31 de diciembre del 2018, conforme a las condiciones detalladas en la misma Nota.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>CUENTAS POR PAGAR - INTERESES</u></b>			
Banco de Machala	24.833,00	17.902,08	6.930,92
<b><i>Total Cuentas por Pagar - Intereses</i></b>	<b>24.833,00</b>	<b>17.902,08</b>	<b>6.930,92</b>

**NOTA 12**

Corresponde a valores pendientes de pago al 31 de diciembre del 2018 a los empleados por concepto de Sueldos y Beneficios Sociales.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>CUENTAS POR PAGAR - EMPLEADOS</u></b>			
Décimo Tercero Sueldo por Pagar	92,33	92,33	0,00
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	638,04	638,00	0,04
Vacaciones por Pagar	2.622,92	2.070,80	552,12
Sueldos por Pagar	1.000,00	907,97	92,03
Rodriguez Ronald Manuel	5.373,24	0,00	5.373,24
15% Participación Trabajadores	702,56	0,00	702,56
<b><i>Total Cuentas por Pagar - Empleados</i></b>	<b>10.429,09</b>	<b>3.709,10</b>	<b>6.719,99</b>

**NOTA 13**

Corresponde a valores pendientes de pago al 31 de diciembre del 2018 por concepto de Retenciones en la Fuente – Impuesto Renta y Retenciones Iva y obligaciones con el Iess.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>CUENTAS POR PAGAR SRI</u></b>			
<b><i>Retenciones en la Fuente - Impuesto Renta</i></b>			
Honorarios profesionales y dietas	100,00	33,33	66,67
Transf. bienes muebles naturaleza corpor	0,00	5,38	-5,38

*Rc.*

Aplicables 2%	83,50	991,28	-907,78
Ctas x Pagar SRI	41.428,61	29.822,48	11.606,13
<b>Total Retenciones en la Fuente - Impuesto Renta</b>	<b>41.612,11</b>	<b>30.852,47</b>	<b>10.759,64</b>
<b>Retenciones en la Fuente - Iva</b>			
IVA Retenido Compra Bienes	0,00	23,17	-23,17
IVA Retenido Compra Servicios	0,00	189,27	-189,27
IVA Retenido Honorarios Prof.	0,00	40,00	-40,00
<b>Total Retenciones en la Fuente - Iva</b>	<b>0,00</b>	<b>252,44</b>	<b>-252,44</b>
<b>Total Cuentas por Pagar - SRI</b>	<b>41.612,11</b>	<b>31.104,91</b>	<b>10.507,20</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR IESS</b>			
Aporte Personal Iess	104,36	0,00	104,36
Aporte Patronal Iess	134,18	0,00	134,18
<b>Total Cuentas por Pagar - Iess</b>	<b>238,54</b>	<b>0,00</b>	<b>238,54</b>

#### NOTA 14

Corresponde a valores entregados por los clientes que a la fecha del presente informe se encuentran pendientes por facturar o devolver en caso de que eventualmente se diera una resciliación de contrato.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b>CUENTAS POR PAGAR - ANTICIPO CLIENTES</b>			
Anticipo De Clientes	0,00	1.072,94	-1.072,94
Banco Machala	0,00	3.047,62	-3.047,62
Montero Viteri Cruz Ramiro	0,00	25.658,46	-25.658,46
Jimenez Cedeño Pedro Rafael	0,00	500,00	-500,00
Prisco Carlo Dormi Anormalza	0,00	37.422,50	-37.422,50
Rangel Campozano Hilda Monica	89.960,44	89.960,44	0,00
Rivera Valee Luis Anibal	15.381,35	26.377,27	-10.995,92
Pollt Macias Mario	0,00	4.500,00	-4.500,00
Hernandez Villacis Narcisca	0,00	1.000,00	-1.000,00
Garcla Cornejo Cesar Antonio	0,00	62.374,50	-62.374,50
Gallardo Sangurima Paulina Teresita	0,00	60.634,15	-60.634,15
Douglas Alarcon	0,00	111.959,98	-111.959,98
Serrano Cueva Omar Enrique	0,00	2.269,04	-2.269,04
Granados Diaz Diana Merilna	0,00	132.568,37	-132.568,37
Obrien Cedeño Katerine Lorena	0,00	88.816,10	-88.816,10
Johanna Robayo	0,00	74.219,45	-74.219,45
Verical Interlor C.A	0,00	1.000,00	-1.000,00
Celamax S.A	0,00	212.100,40	-212.100,40
Corempo	0,00	0,00	0,00

Isla Cafe Bombon'S C.B S.A	0,00	54.848,71	-54.848,71
Cafe Bombon'S C.B S.A	0,00	241.937,63	-241.937,63
Hajime S.A	0,00	219.166,50	-219.166,50
Servidecons	0,00	0,00	0,00
Yumalai S.A.	0,00	111.527,38	-111.527,38
Consulexter S.A	0,00	500,00	-500,00
Vecaro Inmobiliaria S.A	0,00	4.167,78	-4.167,78
Ortega Maldonado Ricardo	0,00	1.500,00	-1.500,00
Andrade Rosales Jorge	0,00	1.851,14	-1.851,14
Guerrero Perez Arturo Javier	0,00	176.275,03	-176.275,03
Inmueble Cimentar Plus	0,00	68.860,42	-68.860,42
Jorge Arboleda Rada	0,00	491.183,90	-491.183,90
Jalme Aguirre Pita	0,00	242,82	-242,82
Ricardo Ambrosini Gonzalez	0,00	20.829,06	-20.829,06
Nataly Ambrossi Cely	0,00	120.511,21	-120.511,21
Estefania Gutierrez	0,00	139.713,03	-139.713,03
Emilio Canessa	14.183,37	9.118,54	5.044,83
Ascomsa	0,00	87.000,00	-87.000,00
Joalpa 501	0,00	37.904,87	-37.904,87
Medicalplus Sa	0,00	67.446,85	-67.446,85
Ecoservicios S.A.	16.523,03	30.039,46	-13.516,43
Humberto Moscoso	0,00	84.335,96	-84.335,96
Angel Vargas Torres	0,00	423,95	-423,95
Ingrener S.A.	540,90	211.626,50	-211.085,60
Lorena Otero Agreda	0,00	25.999,39	-25.999,39
Carlos Chiriguaya Maldonado	0,00	98.513,51	-98.513,51
Monica Mahalik	69.438,00	69.438,00	0,00
Brigitte Andrade	0,00	108.558,40	-108.558,40
Danny Suquilanda Feria	0,00	124.892,23	-124.892,23
Camaronera Vancosta S.A.	0,00	0,00	0,00
Maria Teresa Solo	0,00	86.390,75	-86.390,75
Carla Ampuero Martintch	0,00	82.869,22	-82.869,22
Replachem S.A.	0,00	293,26	-293,26
Malden S.A.	0,00	0,00	0,00
Jarnuc Cia	0,00	0,00	0,00
Angel Guerra Rivas	0,00	226.134,27	-226.134,27
Rossu S.A.	0,00	322.846,31	-322.846,31
Edison Marin Palma	33.527,70	47.975,97	-14.448,27
Solfon S.A.	0,00	0,00	0,00
Maria Vareles Arreaga	0,00	0,00	0,00
Inmonatura	0,00	778,19	-778,19

Jorge Flores Moncayo	0,00	107.718,94	-107.718,94
Victor San Miguel	0,00	98.595,00	-98.595,00
Judith Figueroa	0,00	98.846,82	-98.846,82
Hernan Hidalgo Grau	261,03	111.331,63	-111.070,60
Lacutir	17.892,17	30.672,32	-12.780,15
Joalpa 511	0,00	18.086,80	-18.086,80
Joalpa 512	0,00	40.094,72	-40.094,72
Wladimir Orozco Zoller	0,00	0,01	-0,01
Eduardo Seminario	0,00	1.573,62	-1.573,62
Betty Lema	0,00	102.241,02	-102.241,02
Pilar Pantoja Rodriguez	0,00	0,00	0,00
Miguel Seminario Carrion	0,00	0,00	0,00
Logzeus S.A.	0,00	0,00	0,00
Carlos Gonzalez Lema	0,00	87.711,11	-87.711,11
Hilda Rangel Local 3-B	72.966,36	72.966,36	0,00
Socialord S.A.	0,00	98.658,72	-98.658,72
Wendy Leon Mejia	0,00	0,00	0,00
Victor Sanchez Gutierrez	0,00	101.461,83	-101.461,83
Camaronera Vasconsta Local Comercial	0,00	86.017,20	-86.017,20
Jofre Vergara Gallegos	0,00	107.560,00	-107.560,00
Lmi Consultores Ligima S.A.	0,00	104.797,00	-104.797,00
Tradeland S.A.	0,00	781.636,80	-781.636,80
Servicontranse	0,00	0,00	0,00
Washington Jama Lozano	0,00	108.000,00	-108.000,00
Karla Andrade Mestanza	0,00	75.844,40	-75.844,40
Maxplot S.A.	0,00	0,00	0,00
Centuriosa	0,00	464,54	-464,54
Bodegas Jorge Arboleda	0,00	19.512,00	-19.512,00
Penalizacion De Contrato	0,00	0,00	0,00
<b>Total Cuentas por Pagar - Anticipo Clientes</b>	<b>330.654,35</b>	<b>6.564.972,30</b>	<b>6.234.317,95</b>

**NOTA 15**

Corresponde en parte a préstamos entregados por Arq. Edgar Tapia y a saldos de años anteriores pendientes de analizar y determinar a quienes corresponden.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR - CORRIENTE</b>			
Arq. Edgar Tapia	10.080,00	10.080,00	0,00
Cuentas por Pagar - Años Anteriores	12.526,53	12.526,53	0,00
Cuentas por Liquidar	227,69	0,00	227,69

<b>Total Otras Cuentas por Pagar - Corriente</b>	<b>22.834,22</b>	<b>22.606,53</b>	<b>227,69</b>
--	------------------	------------------	---------------

**NOTA 16**

Corresponde a préstamos recibidos en calidad de préstamos por compañías relacionadas y que serán cancelados posteriormente conforme a la disponibilidad de flujo y decisiones del directorio.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>CUENTAS POR PAGAR - COMPAÑIAS RELACIONADAS</u></b>			
Obraconst S.A.	2.545,00	2.545,00	0,00
Esdiobras	173.483,11	152.500,00	20.983,11
Megaproy	3.600,00	0,00	3.600,00
<b>Total Cuentas por Pagar - Compañías Relacionadas</b>	<b>179.628,11</b>	<b>155.045,00</b>	<b>24.583,11</b>

**NOTA 17**

Corresponde a valores entregados por el Arq. Edgar Tapia en calidad de préstamo a largo plazo.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>OTRAS CUENTAS POR PAGAR - LARGO PLAZO</u></b>			
Arq. Edgar Tapia	121.715,64	219.548,28	-97.832,62
<b>Total Otras Cuentas por Pagar - Largo Plazo</b>	<b>121.715,64</b>	<b>219.548,26</b>	<b>-97.832,62</b>

**NOTA 18**

Corresponde al valor nominal en acciones totalmente pagadas por cada uno de los accionistas, así como también a valores entregados en calidad de aporte para futuras capitalizaciones.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>			
Esdiobras S.A.	80,00	80,00	0,00
Obraconst S.A.	720,00	720,00	0,00
<b>Total Capital Social</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>	<b>0,00</b>
<b><u>APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL</u></b>			
Esdiobras S.A.	0,00	0,00	0,00
Obraconst S.A.	130.000,00	0,00	130.000,00
<b>Total Aporte para Futuro Aumento de Capital</b>	<b>130.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>130.000,00</b>

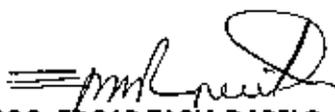
**NOTA 19**

Corresponde a los resultados obtenidos por la compañía en el presente y anterior ejercicio.

DETALLE	2018	2017	VARIACION
<b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>			

Pérdida del Ejercicio	3.234,70	-64.311,14	67.545,84
<b>Total Resultado del Ejercicio</b>	<b>3.234,70</b>	<b>-64.311,14</b>	<b>67.545,84</b>
<b>RESULTADO AÑOS ANTERIORES</b>			
Pérdida Acumulada Años Anteriores	-58.743,76	0,00	-58.743,76
<b>Total Pérdida Acumulada Años Anteriores</b>	<b>-58.743,76</b>	<b>0,00</b>	<b>-58.743,76</b>

Atentamente,

  
ARQ. EDGAR TAPIA DAPELO  
Gerente General

  
CPA KARINA DIAZ BERNABE  
Contadora