

FORDEL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2012

INDICE

<i>Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑIA</i>	3
<i>Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</i>	3
<i>Nota 3.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES</i>	3
2.1 <i>Bases de Presentación</i>	3
2.2 <i>Efectivo</i>	4
2.3 <i>Cuentas por cobrar</i>	4
2.4 <i>Inventarios en proceso</i>	4
2.4 <i>Activos Fijos</i>	4
2.5 <i>Impuestos</i>	4
<i>Impuesto a la renta corriente</i>	4
<i>Impuesto a la renta diferido</i>	5
2.6 <i>Reconocimiento de ingresos y de Gastos</i>	5
<i>Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)</i>	5
<i>Nota 5.- EFECTIVO</i>	6
<i>Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR</i>	6
<i>Nota 7.- INVENTARIOS</i>	7
<i>Nota 8.- ACTIVOS FIJOS</i>	7
<i>Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR</i>	7
<i>Nota 10.- IMPUESTOS</i>	8
<i>Nota 11.- PATRIMONIO</i>	8
<i>Nota 12.- HECHOS POSTERIORES</i>	9

FORDEL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)****Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA**

FORDEL S.A. fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario trigésimo Octavo del Cantón de Guayaquil, con fecha 28 de junio de 1996, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 31 de julio de 1996. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La principal actividad de la Compañía es el proyecto habitacional Santa Teresa ubicado en el km 10.5 de la Vía Durán Yaguachi.

Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.***2.1 Bases de Presentación***

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de FORDEL S.A. al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que fueron los principios contables vigentes a esa fecha; luego fueron conciliados para cumplimiento de la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Es importante indicar que las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son los anticipos entregados a los proveedores por las obras realizadas.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

2.4 Inventarios en proceso

Los inventarios en proceso presentan el avance de las obras que se realizan en el proyecto habitacional Santa Teresa. Los pagos realizados se cargan a los costos hasta que se concluya con la construcción de las viviendas; al igual que con el resto de la infraestructura de las obras.

2.4 Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo y constan de los equipos de oficina.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente 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. La tasa de impuesto fue del 23% para el cierre del 2012 y en el 2011 fue del 24%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", corresponde a la suma de los siguientes porcentajes el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.6 Reconocimiento de ingresos y de Gastos

La compañía se encuentra en etapa preoperacional por lo que los gastos administrativos son cargados a gastos preoperativos que serán amortizados una vez que se concreten las ventas.

Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2012. Hasta el cierre del 2011 se emitieron estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2012 son los primeros emitidos de acuerdo con NIIF, se tiene como fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La diferencia entre a aplicación de las NIIF y NEC se resumen en lo siguiente:

- ✓ Cambios en las *políticas contables*, criterios de *medición y presentación* de los estados financieros.
- ✓ La incorporación del *estado de resultado integral*
- ✓ Un aumento de la información a través de *las notas a los estados financieros*.

A continuación el detalle y explicación de la conciliación de NEC a NIIF y su impacto en la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	800	800
Ajustes por la conversión a NIIF		
Reavalúo de terrenos	105,328	105,328
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>106,128</u>	<u>106,128</u>

Se revalorizaron los solares sobre los cuales se están construyendo las viviendas; el efecto del ajuste ocasionó un incremento en Inventarios - Obras en construcción por \$105,328 y un incremento en los resultados acumulados dentro del patrimonio.

No se presentaron diferencias entre el Estado de Flujo de Efectivo de NEC a NIIF.

Nota 5.- EFECTIVO

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Disponible	-	-	
Bancos	6.936.00	12.883.00	- 5.947.00
TOTAL	6.936.00	12.883.00	- 5.947.00

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Proveedores	34.073.00	7.501.00	26.572.00
Relacionadas	-	122.895.00	- 122.895.00
Otros	1.450.00	-	1.450.00
TOTAL	35.523.00	130.396.00	- 94.873.00

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a anticipos entregados a proveedores.

Nota 7.- INVENTARIOS

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Obras en Proceso	672.069.00	665.765.00	6.304.00
TOTAL	672.069.00	665.765.00	6.304.00

Corresponden a las obras de infraestructura que se están realizando en el Proyecto Habitacional Santa Teresa en el cantón Durán.

Nota 8.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Muebles y Enseres	80.00			80.00
Maquinaria y Equipo	310.00	676.00		986.00
Equipos de Computación	816.00			816.00
TOTAL	1.206.00	676.00	-	1.882.00

Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Accionistas	589.997.00	527.144.00	62.853.00
Anticipo de clientes	160.796.39	133.028.00	27.768.39
Beneficios sociales	1.466.00	1.255.00	211.00
Otras	15.191.00	4.357.00	10.834.00
TOTAL	767.450.39	665.784.00	101.666.39

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 10.- IMPUESTOS

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	1.00	2.964.00	- 2.963.00
Impuesto al Valor Agregado		-	-
TOTAL	1.00	2.964.00	- 2.963.00
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado		-	-
Retenciones de impuesto a la renta	735.00	18.00	717.00
Retenciones de IVA	743.00	49.00	694.00
TOTAL	1.478.00	67.00	1.411.00

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Dic-31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	- 2.964.00	2.963.00
Pago del impuesto a la renta		-
Pago de anticipo	- 2.621.00	- 2.406.00
Retenciones en la fuente	1.00	1.00
Impuesto causado	5.585.00	2.406.00
Saldo al final del año (a)	1.00	2.964.00

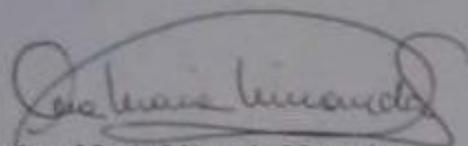
Nota 11.- PATRIMONIO

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Capital social	800.00	800.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por prima (Nota 3)	105.328.00	105.328.00	-
TOTAL	106.128.00	106.128.00	-

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías y el asignado para la Sucursal es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Nota 12 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 29 de marzo de 2012, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Ana María Miranda Huambo
Contador