

Índice

Nota 1 - NATURALEZA DE LA ENTIDAD	1
Nota 2 - DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	2
Nota 3 - INFORMACIÓN GENERAL	3
Nota 4 - INFORMACIÓN GENERAL FORDEI, S.A.	3
Nota 5 - POLÍTICAS CONTABLES	3
Nota 6 - POLÍTICA DE VALUACIÓN	3
Nota 7 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 8 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 9 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 10 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 11 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 12 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 13 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 14 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 15 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 16 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 17 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 18 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 19 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 20 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 21 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 22 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 23 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 24 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 25 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 26 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 27 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 28 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 29 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 30 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 31 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 32 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 33 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 34 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 35 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 36 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 37 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 38 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 39 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 40 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 41 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 42 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 43 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 44 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 45 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 46 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 47 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 48 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 49 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 50 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 51 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 52 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 53 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 54 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 55 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 56 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 57 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 58 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 59 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 60 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 61 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 62 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 63 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 64 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 65 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 66 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 67 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 68 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 69 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 70 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 71 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 72 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 73 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 74 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 75 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 76 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 77 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 78 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 79 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 80 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 81 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 82 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 83 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 84 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 85 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 86 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 87 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 88 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 89 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 90 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 91 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 92 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 93 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 94 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 95 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 96 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 97 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 98 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 99 - POLÍTICA DE IMPORTE	3
Nota 100 - POLÍTICA DE IMPORTE	3

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2017

INDICE

Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑIA	3
Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	3
Nota 3.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	3
3.1 Bases de Presentación	3
3.2 Efectivo	3
3.3 Cuentas por cobrar	1
3.4 Inventarios en proceso	4
3.5 Activos Fijos	4
3.6 Impuestos	1
3.7 Reconocimiento de ingresos y de Gastos	5
Nota 4.- EFECTIVO	5
Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR	6
Nota 6.- INVENTARIOS	6
Nota 7.- ACTIVOS FIJOS	6
Nota 8.- ACTIVOS NO CORRIENTES	6
Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR	7
Nota 10.- IMPUESTOS	7
Nota 11.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	7
Nota 12.- PATRIMONIO	8
Nota 13.- ESTADO DE RESULTADOS	8
Nota 14.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	9
Nota 15.- HECHOS POSTERIORES	9

El presente informe de Estados Financieros y las Notas a los Estados Financieros se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FORDEL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) 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***3.1 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 principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.2 Efectivo

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

3.3 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.

3.4 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.

Durante el año económico que se está reportando no se ha realizado inversiones de este tipo.

3.5 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 periodo 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.

3.6 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 22% para el cierre del 2017 y 2016.

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.

En el año 2015, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGECCGC15-0000001 estableció que en caso de no existir hecho generador del impuesto a la renta en el ejercicio fiscal con cargo al que se calcula el anticipo, esto es, de no generarse ingreso gravado alguno en dicho ejercicio fiscal, no se origina la obligación de pago de este anticipo por ese ejercicio.

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.

3.7 Reconocimiento de ingresos y de Gastos

En razón de no estar operativo el proyecto habitacional Santa Teresa, la compañía no cuenta con fuentes de ingresos fijos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Nota 4.- EFECTIVO

	Diciembre 31,		Variación
	2017	2016	
Bancos	529.00	4.404.00	- 3.875.00
TOTAL	529.00	4.404.00	- 3.875.00

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

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31,		Variación
	2017	2016	
Proveedores	-	-	-
Otros	107,662.00	106,080.00	1,582.00
TOTAL	107,662.00	106,080.00	1,582.00

Nota 6.- INVENTARIOS

	Diciembre 31,		Variación
	2017	2016	
Obras en Proceso	251,093.00	251,093.00	-

Corresponden a las obras de infraestructura que se han realizando en el Proyecto Habitacional Santa Teresa en el cantón Duzán. Actualmente el proyecto no se encuentra operativo.

Nota 7.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2016	Adiciones	Disminuciones / Bajas	31/12/2017
Maquinaria y Equipo	490.00			490.00
Equipos de Computación	746.00			746.00
Depreciación	-596.00	-298.00		-894.00
TOTAL	640.00	-298.00	0.00	342.00

Nota 8.- ACTIVOS NO CORRIENTES

	Diciembre 31,		Variación
	2017	2016	
Fideicomiso Urbanización	6,154,400.00	6,154,400.00	-

El Fideicomiso Santa Teresa se constituyó mediante escritura pública suscrita el 3 de abril de 2012 teniendo a la Compañía Fozdel como constituyente y beneficiario, y a la compañía Fidunegocios como Administradora del Fideicomiso.

Luego mediante escritura pública suscrita el 16 de mayo del 2016, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) se incorpora como constituyente adherente al Fideicomiso; posteriormente mediante escritura pública de resciliación del convenio de adhesión, suscrita el 3 de agosto de 2017, se deja sin efecto la participación del BIESS.

El Fideicomiso tiene la finalidad de que con la tenencia de los bienes aportados y con los que se aporten en el futuro se desarrolle el proyecto inmobiliario Urbanización Santa Teresa.

En la reforma integral del 24 de junio de 2016 se modifica el objeto y se establece que el Fideicomiso tiene como finalidad la tenencia, adquisición, venta y administración de bienes inmuebles, que sean adquiridos por instrucción escrita de la parte Constituyente – Beneficiaria.

El valor comprende aportes realizados por la Compañía Fordel S.A. sobre solares, obras de infraestructura, estudios y edificaciones.

El 24 de noviembre de 2016, la Superintendencia Nacional de Mercado de Valores emitió Oficio # SCVS-INMV-DNNF-16-000-5994 donde resuelven y notifican la cancelación de la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del Fideicomiso Urbanización Santa Teresa.

Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR

	dic-31		
	2017	2016	Variación
Cuentas	158,240.00	156,875.00	1,365.00
Obligaciones con el IESS	615.00	278.00	337.00
Beneficios sociales	688.00	672.00	16.00
Otras	8,322.00	3,432.00	4,890.00
TOTAL	167,865.00	161,257.00	6,608.00

Las cuentas por pagar son locales.

Nota 10.- IMPUESTOS

	dic-31		
	2017	2016	Variación
Pasivos por impuestos corrientes			
Retenciones de impuesto a la renta	15.00	-	15.00

Como la compañía no generó ingresos en el año 2016, no se pagó el anticipo de impuesto a la renta en el año 2017 Referencia *NOTA 3.6*.

Nota 11.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

	dic-31		
	2017	2016	Variación
Accionistas	6,169,483.00	6,187,914.00	- 18,431.00

Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses, corresponden a valores aportados para el proyecto urbanístico Santa Teresa y para los gastos administrativos de la compañía.

Nota 12.- PATRIMONIO

	dic-31		Variación
	2017	2016	
Capital social	800.00	800.00	-
Aportes para futuras capitalizaciones	115,168.00	115,168.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez	105,328.00	105,328.00	-
Resultados acumulados	1,276.00	1,276.00	-
Resultados del ejercicio	- 50,382.81	- 55,127.00	4,744.19
TOTAL	172,189.19	167,445.00	4,744.19

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Mediante Acta de Junta General del mes de marzo de 2017, los accionistas resolvieron absorber las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores.

Nota 13.- ESTADO DE RESULTADOS

La compañía no presentó ingresos durante el año 2017.

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

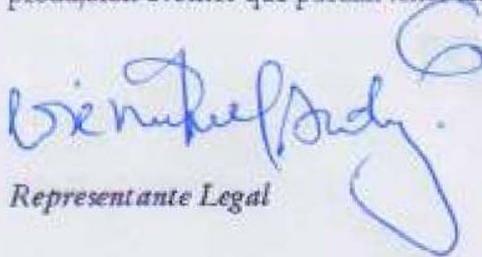
	2017	2016	Variación
GASTOS			
Sueldos, salarios y otras remuneración	13,461.00	13,496.00	- 35.00
Aportes al IRSS	3,638.00	3,624.00	14.00
Beneficios sociales	1,911.00	1,697.00	214.00
Honorarios profesionales	1,352.00	904.00	448.00
Mantenimiento y reparaciones	10,014.00	12,639.00	- 2,625.00
Combustible	-	133.00	- 133.00
Promoción y publicidad	-	188.00	- 188.00
Suministros	15.00	30.00	- 15.00
Transporte	-	40.00	- 40.00
Impuestos, contribuciones y otros	15,708.00	18,024.00	- 2,316.00
Depreciación	298.00	298.00	-
Servicios públicos	3,156.00	3,139.00	17.00
Otros	830.00	1,103.00	- 273.00
TOTAL GASTOS	50,383.00	55,315.00	4,932.00

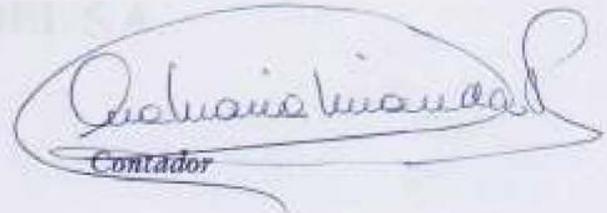
Nota 14.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden principalmente a recursos entregados por los accionistas para el proyecto urbanístico Santa Teresa y gastos de la compañía, no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

Nota 15.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre estos.


Representante Legal


Contador