

FORVI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

1. Operaciones y Escenario Económico

En la ciudad de Guayaquil capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día 16 de octubre de 1997 ante el Abg. Marcos Díaz Casquete, Notario Vigésimo del Cantón Guayaquil, se constituye la compañía Forvi S.A., con un capital autorizado de S/. 10,000,000.00 y un capital suscrito de S/. 5,000,000.00. El objeto social es dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La mencionada Escritura fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 12 de noviembre de 1997.

En el Cantón Durán, de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día 21 de julio del año 2006, ante el Abg. José Morante Valencia, Notario Segundo, del Cantón Guayaquil, se otorga el Acta de la Conversión del capital de la compañía Forvi S.A., de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, con el capital autorizado de \$ 1,600.00 de los Estados Unidos de América; Aumento del Capital Suscrito en la cantidad de \$ 600.00 de los Estados Unidos de América, divididos en 600 acciones de \$1.00 cada una de ellas y la Reforma de sus Estatutos Sociales constante en la referida Escritura.

2. Políticas Contables Significativas

Las Políticas Contables de la compañía son las establecidas por el ente contable. Estas políticas están basadas en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC y de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración Central, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Base de Presentación. - Los estados financieros han sido preparados en US dólares americanos. Las Políticas Contables de la compañía están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs, según la Resolución Societaria No.08.G.DSC vigente autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo efectuado de acuerdo a disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de las Propiedades, Planta y equipo relacionados.

Ver notas a los estados financiero

FORVI S.A.**Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2016****Propiedades, Planta y Equipo**

La compañía no revela la revalorización de Propiedades, Planta y Equipos, contenidas en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC 16 y 36 aceptadas en Ecuador. Además, no ha contratado los servicios del técnico pertinente a efecto de calcular la Revalorización de dichos activos.

Vida útil para Propiedad, Planta y Equipos

Propiedad Planta y Equipo	Años
Terrenos	-
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	33
Maquinarias y Equipos	10
Vehículos	5

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

		2015	2016	Variación
Caja	\$	5,504.97	\$ 1,927.97	\$ (3,577.00)
Banco Bolivariano		15,347.76	5,341.49	(10,006.27)
	\$	20,852.73	\$ 7,269.46	\$ (13,583.27)

Saldos conciliados establecidos por la compañía al 31 de diciembre de 2016 provenientes de la cuenta caja y cuentas corrientes aperturadas en bancos locales.

4. Cuentas por Cobrar -Clientes No Relacionadas

	2015	2016	Variación
	\$ 3,131,239.20	\$ 2,364,177.58	\$ (767,061.62)

Importe establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2016 generada por la comercialización de departamentos con créditos directos con los clientes del mercado local sin intereses anuales.

5. Documentos y Cuentas por Cobrar- Clientes Relacionados

	2015	2016	Variación
	\$ 278,503.06	\$ 441,501.82	\$ 162,998.76

Saldos establecidos por la compañía al 31 de diciembre de 2016, generado por las recaudaciones de los préstamos efectuados a nuestras empresas relacionadas, sin intereses.

Ver notas a los estados financieros.

FORVI S.A.**Notas a los Estados Financieros**
Al 31 de diciembre de 2016**6. Cuentas por Cobrar Empleados**

	2015	2016	Variación
	\$ 15,940.95	\$ 13,900.00	\$ (2,040.95)

Saldo establecido por la compañía por los préstamos otorgados a los empleados sin generar intereses anuales.

7. Servicios y Otros Pagos Anticipados

	2015	2016	Variación
Arriendos pagados por anticipado	\$ 1,736.22	\$ 0.00	\$ (1,736.22)
Pagos por Liquidar	194,091.13	1,382.10	(192,709.03)
Cheques perdidos por el beneficiario	0.00	1,000.00	1,000.00
Anticipos de Honorarios	83,717.26	466.00	(83,251.26)
Anticipos facturas por reembolsos	10,658.28	0.00	(10,658.28)
Anticipo a proveedores	0.00	18.08	18.08
Anticipo de utilidades	0.00	5,850.00	5,850.00
	<u>\$ 290,202.89</u>	<u>\$ 8,716.18</u>	<u>\$ (281,486.71)</u>

Contabiliza 31 de diciembre de 2016, generados por servicios de arriendos, honorarios profesionales y otros.

8. Crédito Tributario

	2015	2016	Variación
	\$ 17,626.20	\$ 34,696.94	\$ 17,070.74

Representa el saldo del Impuesto al Valor Agregado y las Retenciones en la fuente efectuada a la compañía hasta el 31 de diciembre de 2016.

9. Anticipo de Impuesto a la Renta

	2015	2016	Variación
	\$ 14,005.40	\$ 9,928.80	\$ (4,076.60)

Contabiliza el saldo de los anticipos de Impuesto a la Renta calculado de conformidad con el Art. 41 tributario, al 31 de diciembre de 2016, cuyo importe será liquidado en el siguiente ejercicio fiscal.

Ver notas a los estados financieros

FORVI S.A.**Notas a los Estados Financieros****Al 31 de diciembre de 2016**

10. Propiedades, Planta y Equipo	2015	2016	Variaciones
Construcciones en Curso	\$ 32,350.10	\$ 5,941.95	\$ (26,408.15)
Terrenos	403,552.66	455,392.41	51,839.75
Muebles y Enseres	2,450.00	2,450.00	0.00
Equipos de Computación	2,203.68	2,203.68	0.00
Maquinarias y Equipos	19,448.65	19,448.65	0.00
	<u>\$ 460,005.09</u>	<u>\$ 485,436.69</u>	<u>\$ 25,431.60</u>
Depreciación Acumulada	(5,119.58)	(7,626.02)	(2,506.44)
Total, Propiedades, Planta y equipo	\$ 454,885.51	\$ 477,810.67	\$ 22,925.16

Las Propiedades, Planta y Equipo están contabilizados al costo de acuerdo a disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de las Propiedades, Planta y equipo relacionados.

11. Cuentas por Pagar Proveedores Locales

	2015	2016	Variación
	\$ 76,626.99	\$ 41,699.56	\$ (34,927.43)

Registra el saldo de la referencia al 31 de diciembre de 2015, proveniente de los créditos otorgados por los proveedores a la empresa, por la adquisición de servicios básicos, suministros, mobiliario, etc., sin intereses anuales.

12. Impuestos por Pagar Administración Tributaria

	2015	2016	Variación
	\$ 3,949.82	\$ 3,330.03	\$ (619.79)

Registra el saldo del impuesto al valor agregado en la cantidad de \$ 3,421.56, retención en la fuente por \$ 528.26 pendientes de consignar al Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2016.

13. Obligaciones con el IESS

	2015	2016	Variación
	\$ 2,332.29	\$ 3,787.13	\$ (1,454.84)

Saldo establecido por la compañía pendiente de consignarse al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social al 31 de diciembre de 2016.

Ver notas a los estados financiero

FORVI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

14. Obligaciones con Empleados

	2015	2016	Variación
\$	9,459.15	\$ 0.00	\$ (9,459.15)
Sueldos por Pagar	9,177.77	4,420.36	(4,757.41)
Participación de Trabajadores	59.00	59.00	0.00
Décimo Cuarto Sueldo	\$ 18,695.92	\$ 4,479.36	\$ (14,216.56)

Importe de las provisiones de beneficios sociales a la orden de los empleados de la compañía establecidos al 31 de diciembre de 2016.

15. Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas

	2015	2016	Variación
\$	700.99	\$ 0.00	\$ (700.99)
Ganfoni S.A.	623,124.69	498,632.73	(124,491.96)
Abg. Carlos Aguirre N.	\$ 623,825.68	\$ 498,632.73	\$ (125,192.95)

Contabiliza el saldo de los préstamos en numerarios realizados por el accionista Ab. Carlos Aguirre Navarrete, a la compañía al 31 de diciembre de 2016 para incremento del capital de trabajo de la compañía, para atender gastos operacionales cuyo valor no ha generado intereses anuales.

16. Anticipos de Clientes

	2015	2016	Variación
\$	15,785.27	\$ 55,705.57	\$ 39,920.30

Contabiliza el saldo del anticipo otorgado a la empresa por el Ing. Otón Lara, (trabajos arquitectónicos), por reservación de un departamento asignado con el número 1604 ubicado en el edificio Torres Centinela 2000 al 31 de diciembre de 2016.

17. Impuesto a la Renta por Pagar

	2015	2016	Variación
\$	16,088.72	\$ 15,387.49	\$ (701.23)

Saldo del importe del Impuesto a la Renta pendiente de consignarse al Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2016.

Ver notas a los estados financieros

FORVI S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

18. Otros Pasivos Corrientes

	2015	2016	Variación
	\$ 1,175.06	\$ 1,591.78	\$ 416.72

Registra los saldos de los depósitos en tránsito efectuados por clientes de la compañía por reservación en compra de departamentos que comercializa la empresa al 31 de diciembre de 2016.

19. Obligaciones con Instituciones Financieras

	2015	2016	Variación
Banco Pichincha Panamá	\$ 0.00	\$ 22,940.00	\$ 22,940.00
Banco Pichincha	90,000.00	92,348.85	2,348.85
Sobregiro bancario	36,783.87	34,284.16	\$ (2,499.71)
	\$ 126,783.87	\$ 149,573.01	\$ 22,789.14

Contabiliza el importe de las obligaciones en numerario del préstamo otorgado por el Banco Pichincha, inicio 2 de diciembre de 2015, vencimiento 24 de febrero de 2016, Interés anual 3.50%, además revela el sobregiro bancario por pago de cheques emitidos.

20. Ingresos Ventas Diferido L/P

	2015	2016	Variación
	\$ 3,171,346.29	\$ 2,400,611.19	\$ (770,735.10)

Contabiliza el saldo de los ingresos por las ventas diferidas de departamentos propiedad de la compañía al 31 de diciembre de 2016.

21. Capital Suscrito

Conformado por 800 acciones de \$ 1.00 dólar cada una de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2016.

\$ 800.00

22. Ganancias

La compañía registra la utilidad neta de \$ 9,661.21 producto de la actividad económica desarrollada al 31 de diciembre de 2016.

23. De acuerdo a la Resolución Societaria No. 040.Q.IJ.001 publicada en el Registro Oficial 289 el 10 de marzo de 2004, y conforme a la Escritura Pública de constitución de la compañía, el objeto social es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. No revelando tener Propiedad Intelectual ni Derechos de Autor.

Ver notas a los estados financieros.