

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2015

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO.

FERLOSANT S.A. es una compañía constituida en el Ecuador en agosto 15 de 1996, según escritura pública celebrada en la Notaría Vigésima séptima del cantón Quito, en abril 26 de 1996, aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 96.1.1.1.1876 de julio 05 de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito en agosto 15 del mismo año, bajo el número 2226, tomo 127; el objeto social principal es realizar actividades inmobiliarias, en especial la administración, compra, venta, parcelación, urbanización y construcción de cualquier tipo de inmuebles.

Según Resolución de la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2001, se decidió aceptar a nuevos accionistas de la Compañía, en la misma Resolución también se fija en US\$ 6.400,00 el Capital Autorizado de la Compañía, así como el aumento del Capital Suscrito de US\$ 1.600,00 a US\$ 3.200,00. Resolución que fue protocolizada según escritura Pública otorgada en la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, de 20 de diciembre de 2001, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el número 011851 del Repertorio, en abril 05 de 2002.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las políticas contables de la Compañía, en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Según Resolución No. 08 G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008, la Empresa se encuentra en el tercer grupo de compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, obligada a preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de enero 01 de 2012. En cumplimiento de esta disposición legal, FERLOSANT S.A. implementó las NIIF por primera vez en el ejercicio económico 2012, conforme se revela en la Nota 16.

2.1.- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros a diciembre 31 de 2015 fueron preparados en US dólares, de conformidad con lo establecido por disposiciones legales vigentes.

2.2.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se registran al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, de la siguiente manera:

Activo Fijo	Años Vida Útil	% Depreciación
Edificio	25	4
Muebles y Enseres	10	10
Maquinaria y Equipos	10	10
Equipo de Computación	3	33.33
Vehículos	5	20

Los desgloses de los conceptos que conforman los principales rubros de los estados financieros, se informan a continuación:

3. - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un desglose de Efectivo y Equivalentes de Efectivo es como sigue:

Caja:	
Caja Chica	100.00
Bancos:	
Banco Pacifico	671.03
Banco Promerica	9.125.75
Banco Pichincha Ahorros	2.800.00
Total a Dic 31/2015	12.596.78
	12.696.78

4. - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.

Cuentas por Cobrar Clientes corresponde a lo siguiente:

Clientes	
Provision Cuentas Incobrables (i)	82.396.58
	-880.00
Total a Dic 31/2015	81.516.58

(i) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

Saldo Inicial	880.00
Provision año 2015	0.00
Total a Dic 31/2015	880.00

5. - CUENTAS POR COBRAR - FISCO.

Cuentas por Cobrar - Fisco pertenece a:

Impuesto Renta Retenido	25.639,61
Anticipo Impuesto a la Renta	15.973,16
IVA en Compras	8.659,65
IVA Retenido Fuente Clientes	29.528,49
Total a Dic 31/2015	79.800,91

(US dólares)

6. - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

A diciembre 31 de 2015 los Activos Fijos corresponden a:

ACTIVO	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Saldo 31/12/2015
Edificios	1.950.197,05	0,00	1.950.197,05
Equipo de computación	5.265,04	1.250,88	6.515,92
Ascensor	0,00	22.761,79	22.761,79
Terrenos	364.567,00	0,00	364.567,00
TOTAL COSTOS	2.320.029,09	24.012,67	2.344.041,76
(-) Deprec. Acumulada	-395.358,11	-80.328,12	-475.686,23
Propiedad, planta y equipo, neto	1.924.670,98	-56.315,45	1.868.355,53

7. OBLIGACIONES BANCARIAS.

El saldo de la obligación que por US \$ 6.500,00 se mantenga a diciembre 31 de 2014 fue cancelado en su totalidad en el año 2015.

8. - CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre de 2015 presenta un saldo de US\$ 12.042,16, que corresponde a obligaciones por la adquisición de bienes y servicios.

9. - OBLIGACIONES FISCALES

Un detalle de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

		Total a Dic. 31/2015
	Ret. Fuente Renta por Pagar	109,20
	Ret. IVA Compras por Pagar	2,94
	Impuesto Renta del Ejercicio	1.757,40
		1.868,54
		(US dólares)

10. - OBLIGACIONES LABORALES IESS

A diciembre 31 de 2015, corresponde a lo siguiente:

	Total a Dic. 31/2015
IESS por pagar	80,03
Participación Trabajadores	366,72
	446,75
	(US dólares)

11. - ACREEDORES VARIOS

A diciembre 31 de 2015, el saldo de US \$10.000 corresponde a préstamos de terceros. Por considerar que el monto de Acreedores Varios a diciembre 31 de 2014 y a diciembre 31 de 2015 pertenece a Obligaciones con Acreditados y Relacionados y consecuentemente no corresponde al Pasivo Corriente sino al No Corriente, Auditoría Externa procedió con la reclasificación de estas cuentas para la presentación adecuada de estos grupos del Pasivo. Con base a este criterio, se recomendó a la Administración las reclasificaciones señaladas.

12. - VALORES EN GARANTIA

Valores en garantía corresponde a los derechos entregados por arrendatarios de locales, de conformidad con los respectivos contratos de arrendamiento. Se desglosa de la siguiente manera:

	Total a Dic 31/2015
Embañada el Salvador	2.500,00
Flores Santa Monica	2.000,00
Reliance	3.752,96
OZ Dellastod Ecuador S.A.	9.000,00
	17.352,96
	(US dólares)

13.- PROVISIÓN JUBILACIÓN

A diciembre 31 de 2015, este rubro mantiene un saldo de \$ 4.035,34 que corresponde a la Provisión de Jubilación Patronal.

14.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

A diciembre 31 presenta de US \$1.800,00 que pertenece al valor adeudado a una accionista de la Compañía. (1)

15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Un detalle de Cuentas por Pagar Relacionadas, es como sigue: (1)

		Total a Dic. 31/2015
Pesantez Susana		45.457,10
Carrillo Fernando		481.737,38
Leiva Angelica	(2)	145.500,00
Carrillo Gonzalo		20.000,00
		<u>692.694,48</u>

(US dólares)

(1) Tal como expresamos en la note 11, por considerar que el monto de Acreedores Vagos a diciembre 31 de 2014 y a diciembre 31 de 2015 pertenece a Obligaciones con Accionistas y Relacionados y consecuentemente no corresponde al Pasivo Corriente sino al No Corriente, Auditoría Externa procedió con la reclasificación de estas cuentas para la presentación adecuada de estos grupos del Pasivo. Con base a este criterio, se recomendó a la Administración las reclasificaciones señaladas.

(2) De la documentación e información proporcionada por la Empresa, se determina que la acreencia perteneciente a la Sra. Angelica Leiva, madre de la Sra. Susana Pesantez Leiva, hija de las antes señaladas, sus beneficiarias del 50% cada una a razón de la muerte del causante César Vicente María Pesantez Terreros, esposo y padre, respectivamente. Como consecuencia del fallecimiento de la Sra. Angelica Leiva, y por efectos de herencia, la acreencia actualmente perteneciente a la Sra. Susana Pesantez Leiva.

16. - PATRIMONIO**CAPITAL SOCIAL**

Según escritura pública otorgada en la Notaría Tercerísimo Segunda del cantón Quito, número 011851 del Repertorio, en abril 05 de 2002, se realizó un aumento de Capital Social a US\$ 3.200,00, el cual se encuentra dividido en 3.200 acciones sociales de US\$ 1,00 cada una.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías dispone que, al menos, el 10% de la utilidad anual líquida sea destinada para formar la reserva legal, hasta que ésta alcance, por lo menos, el 50% del capital suscrito. Al cierre del ejercicio la compañía presenta un saldo de US\$ 1.650,00 que corresponde al 50% del capital social.

RESERVA FACULTATIVA Y RESERVA DE CAPITAL

A diciembre 31 de 2015 presentan un saldo de US\$ 2.774,02 y US\$ 142.248,09, respectivamente, rubros que ascienden a un total de US\$ 145.022,11.

RESULTADOS AÑOS ANTERIORES

A diciembre 31 de 2015, arroja una Unidad Acumulada Neta de US\$ 8.428,66.

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ

Conforme Resolución No. 08 G.DSC.010 de noviembre 20 de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, relacionada con la adopción de las NIIF, a FERLOSANT S.A. le correspondió el año 2011 como el de transición y 2012 el año de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera; disposición legal que fue cumplida por la empresa en el año 2012. A diciembre 31 de 2015 presenta un saldo neto de US\$ 1.143.558,13, como consecuencia de la migración desde Normas Ecuadorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

17. - INGRESOS POR ARRIENDOS.

Los ingresos por Arriendos entre enero 01 y diciembre 31 de 2015 presentan un saldo de US\$ 159.362,70, que corresponde a valores percibidos mensualmente de las empresas que mantienen su contrato de arrendamiento vigente.

18.- GASTOS

Entre enero 01 y diciembre 31 de 2015, los gastos corresponden a:

Sueldos y otras Remuneraciones	6.067,42
Gastos Administrativos	64.927,00
Gasto Depreciación Activos Fijos	80.328,12
Gastos Financieros	6.450,34
Otros Gastos	310,10
Total a Dic 31/2015	158.102,98

(US dólares)

Con la finalidad de una mejor presentación, Auditoría Externa reestructuro los saldos de los grupos de Gastos a diciembre 31 de 2014 y de 2015.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre enero 01 y diciembre 31 de 2015 y la fecha de presentación de este informe, no se han producido eventos que, según opinión de la Administración de la Empresa, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.