



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2016**

**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. 96.1.1.1.1878 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 2016 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:



<b>Activo Fijo</b>	<b>Años Vida Útil</b>	<b>% Depreciación</b>
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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Caja:</b>		
Caja Chica	100,00	100,00
<b>Bancos:</b>		
Banco Pacifico	2.182,03	671,03
Banco Promerica	4.031,27	9.125,75
Banco Pichincha Ahorros	301,00	2.800,00
Total	<u>6.514,30</u>	<u>12.596,78</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 6.614,30</b>	<b>12.696,78</b>

### 4. - CUENTAS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar corresponden a lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Relacionadas	125.042,93 (i)	75.389,45
No relacionadas	0,00	7.007,13
<b>Total</b>	<u>125.042,93</u>	<u>82.396,58</u>
Prov. Cuentas Incobrables	-880,00 (ii)	-880,00
<b>Total Neto</b>	<b>US\$ 124.162,93</b>	<b>81.516,58</b>

(i) Las cuentas por cobrar partes relacionadas está compuesta de la siguiente manera:



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Adlofesa	75.170,93	66.809,45
Anescorp	27.984,00	8.580,00
Fernando Carrilo	13.680,00	0,00
Cesar Carrillo	8.208,00	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 126.042,93</b>	<b>76.389,45</b>

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

	(US dólares)
Saldo Inicial	880,00
Provisión año 2016	-
<b>Total a Dic 31/2016</b>	<b>880,00</b>

#### 5. - CUENTAS POR COBRAR - FISCO.

Cuentas por Cobrar - Fisco pertenece a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto Renta Retenido	16.638,31	25.639,61
Anticipo Impuesto a la Renta	1.515,00 (i)	15.973,16
IVA en Compras	0,00	8.659,65
IVA Retenido Fuente Clientes	28.584,01	29.528,49
<b>Total</b>	<b>US\$ 46.737,32</b>	<b>79.800,91</b>

(i) Corresponde principalmente a cierre de anticipo de Impuesto a la Renta de los años 2013 por USD 5.849,38 y 2014 por USD 6.399,50 que fueron cancelados de acuerdo a facilidades de pago otorgado por el Servicio de Rentas Internas hasta el año 2015.

#### 6. - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

A diciembre 31 de 2016 y 2015 corresponden a:



<b>ACTIVO</b>	<b>Saldo 31/12/2015</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Transf.</b>	<b>Saldo 31/12/2016</b>
Edificios	1.950.197,05	25.147,15	0,00	1.975.344,20
Equipo de computación	6.515,92	0,00	0,00	6.515,92
Ascensor	22.761,79	2.385,36	-25.147,15	0,00
Terrenos	364.567,00	0,00	0,00	364.567,00
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>2.344.041,76</b>	<b>27.532,51</b>	<b>-25.147,15</b>	<b>2.346.427,12</b>
(-) Deprec. Acumulada	-475.686,23	-78.424,80	0,00	-554.111,03
<b>Propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>US\$ 1.868.355,53</b>	<b>-50.892,29</b>	<b>-25.147,15</b>	<b>1.792.316,09</b>

#### 7. - CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 presenta un saldo de US\$ 6.820,07 y US\$ 12.042,16 respectivamente, que corresponden a obligaciones por la adquisición de bienes y servicios.

#### 8. – OBLIGACIONES FISCALES

Un detalle de Obligaciones Fiscales, es como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ret. Fuente Renta por Pagar	29,90	108,20
Ret. IVA Compras por Pagar	2,94	2,94
Impuesto Renta del Ejercicio	0,00	1.757,40
<b>Total</b>	<b>US\$ 32,84</b>	<b>1.868,54</b>

#### 9. - OBLIGACIONES LABORALES IEES

A diciembre 31 de 2016 y 2015, corresponde a lo siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
IESS por pagar	82,75	80,03
Participación Trabajadores	0,00	366,72
Sueldos por pagar	441,23	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 523,98</b>	<b>446,75</b>



## 10. – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A diciembre 31 de 2016 y 2015, corresponde a lo siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por pagar	354,87	0,00
Representaciones	5.312,09 (i)	0,00
<b>Total US\$</b>	<b>5.666,96</b>	<b>0,00</b>

(i) Corresponden a convenio de pago acordado con el Municipio a través de representaciones Ordoñez y Negrete por concepto de patente municipal y 1.5 por mil 2016.

## 11.- PRÉSTAMOS NO REALCIONADOS

A diciembre 31 de 2016 y 2015, el saldo de US \$10.000 corresponde a préstamos de terceros. Por considerar que el saldo de esta cuenta a diciembre 31 de 2015 no correspondía al Pasivo Corriente sino al No Corriente, Contabilidad procedió con la reclasificación de esta cuenta, bajo la denominación de Préstamos no Relacionados LP.

## 12.- VALORES EN GARANTIA

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Embajada el Salvador	0,00	2.600,00
Flores Santa Monica	2.000,00	2.000,00
Reliance	2.860,00	3.752,96
QZ Delifastifod Ecuador S.A.	0,00	9.000,00
Hidalgo Aguirre Pablo Andres	4.890,00	0,00
Sinergy Team Cia. Ltda.	2.000,00	0,00
Courier Box A.C.P.	700,00	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 12.450,00</b>	<b>17.352,96</b>

## 13.- PROVISIÓN JUBILACIÓN

En los años 2016 y 2015, mantiene un saldo de \$ 4.035,34 que corresponde a la Provisión de Jubilación Patronal.



#### 14.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

A diciembre 31 de 2016 y 2015 presenta el valor de US \$1.800 que pertenece al importe adeudado a una Accionista de la Compañía, por considerar que el monto de Acreedores Varios a diciembre 31 de 2015 y 2016 pertenece a Obligaciones con Accionistas 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, por tal razón insistimos en nuestra recomendación.

#### 15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Pesantes Susana	190.457,10		45.457,10
Carrillo Fernando	469.973,07		481.737,38
Leiva Angelica	0,00	(i)	145.500,00
Carrillo Gonzalo	0,00	(ii)	20.000,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 660.430,17</b>		<b>692.694,48</b>

- (i) De la documentación e información proporcionada por la Empresa, se determina que la acreencia perteneciente a la Sra. Angélica Leiva, madre de la Sra. Susana Pesantez Leiva, son 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. Angélica Leiva, y por efectos de herencia, la acreencia actualmente pertenece a la Sra. Susana Pesantez Leiva. Por tal razón los US\$145.500 fueron transferidos a la cuenta de la Sra. Susana Pesantez Leiva en el 2016.
- (ii) La obligación fue cancelada en abonos durante el periodo 2016, capital US\$ 20.000 e intereses por US\$ 2.786,64.

#### 16. – PATRIMONIO

##### CAPITAL SOCIAL

Según escritura pública otorgada en la Notaría Trigésimo Segunda del cantón Quito, de 20 de diciembre de 2001, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el 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 social. Al cierre del ejercicio la compañía presenta un saldo de US\$ 1.600,00 que corresponde al 50% del capital social.

## **RESERVA FACULTATIVA Y RESERVA DE CAPITAL**

A diciembre 31 de 2016 y 2015 presentan un saldo de US\$ 2.774,02 por reserva facultativa y US\$ 142.248,09 por reserva de capital, rubros que ascienden a un total de US\$ 145.022,11.

## **RESULTADOS AÑOS ANTERIORES**

A diciembre 31 de 2016, arroja una Utilidad Acumulada Neta de US\$ 8.749.33

## **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 2016 presenta un saldo neto de US\$ 1.143.558,13, como consecuencia de la migración desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **17. - INGRESOS POR ARRIENDOS.**

Los Ingresos por Arriendos pertenecientes a los años 2016 y 2015 son 159.768,81 y US\$ 159.362,70 respectivamente, que corresponde a valores percibidos mensualmente de las empresas que mantienen su contrato de arrendamiento vigente. El 30 de diciembre de 2016 se factura por multa penalidad de cartera vencida a Adlofesa (parte relacionada) por US\$13.440,00.



## 18.- GASTOS

Los gastos correspondientes a los años 2016 y 2015 son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y otras Remuneraciones	4.597,08	6.087,42
Gastos Administrativos	73.525,18	64.927,00
Gasto Depreciación Activos Fijos	78.424,80	80.328,12
Gastos Financieros	3.451,09	6.450,34
Otros Gastos	202,53	310,10
<b>Total</b>	<b><u>160.200,68</u></b>	<b><u>158.102,98</u></b>

## EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre enero 01 y diciembre 31 de 2016 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.