



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31 DE 2017**

**1. - CONSTITUCIÓN Y OBJETIVO.**

FERLOSANT S.A. es una compañía constituida en el Ecuador en agosto 15 de 1996, según escritura pública otorgada por la Notaria 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 Notaria 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 2017 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Caja:</b>		
Caja Chica	100,00	100,00
<b>Bancos:</b>		
Banco Pacífico	3.706,07	2.182,03
Banco Promerica	33.114,28	4.031,27
Banco Pichincha Ahorros	0,00	301,00
Total	<u>36.820,35</u>	<u>6.514,30</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 36.920,35</b>	<b>6.614,30</b>

### 4. - CUENTAS POR COBRAR

A diciembre 31 las Cuentas por Cobrar corresponden a lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Relacionadas	59.755,25 (i)	125.042,93 (i)
No relacionadas	507,20	0,00
<b>Total</b>	<u>60.262,45</u>	<u>125.042,93</u>
Prov. Cuentas Incobrables	-50,72 (ii)	-880,00
<b>Total Neto</b>	<b>US\$ 60.211,73</b>	<b>124.162,93</b>



- (i) Las cuentas por cobrar Partes Relacionadas está conformada de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adlofesa	45.483,25	75.170,93
Anescorp	3.120,00	27.984,00
Fernando Carrillo	3.360,00	13.680,00
Cesar Carrillo	7.792,00	8.208,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 69.755,25</b>	<b>126.042,93</b>

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

Saldo Inicial	880,00
Ajuste	-880,00
Provisión año 2017	50,72
<b>Total a Dic 31/2017</b>	<b>50,72</b>

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

A diciembre 31 las Cuentas por Cobrar - Fisco pertenece a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto Renta Retenido	17.411,13	16.638,31
Anticipo Impuesto a la Renta (i)	1.595,40	1.515,00
IVA Retenido Fuente Clientes	15.195,02	28.584,01
<b>Total</b>	<b>US\$ 34.201,55</b>	<b>46.737,32</b>

- (i) En diciembre 31 de 2017, la Compañía registra el cruce anticipo de Impuesto a la Renta 2017 por US\$ 1.595,00, por efecto de la conciliación tributaria.

En el año 2016 correspondía 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 2017 y 2016 corresponden a:

<b>ACTIVO</b>	<b>Saldo 31/12/2016</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Transf.</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
Edificios	1.975.344,20	0,00	0,00	1.975.344,20
Equipo de computación	6.515,92	0,00	0,00	6.515,92
Terrenos	364.567,00	0,00	0,00	364.567,00
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>2.346.427,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.346.427,12</b>
(-) Deprec. Acumulada	-554.111,03	-79.430,64	0,00	-633.541,67
<b>Propiedad, planta y equipo, neto</b>	<b>US\$ 1.792.316,09</b>	<b>-79.430,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1.712.885,45</b>

## 7. - CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 presenta un saldo de US\$160.32 y US\$ 6.820,07 respectivamente, que corresponden a obligaciones por la adquisición de bienes y servicios.

## 8. – OBLIGACIONES FISCALES

Un detalle de Obligaciones Fiscales a diciembre 31, es como sigue:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ret. Fuente Renta por Pagar	132,75	29,9
Ret. IVA Compras por Pagar	137,2	2,94
Impuesto Renta del Ejercicio	0	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 269,95</b>	<b>32,84</b>



## 9. - OBLIGACIONES LABORALES E IESS

A diciembre 31, corresponde a lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
IESS por pagar	84,65	82,75
Participación Trabajadores	0,00	0,00
Sueldos por pagar	0,00	441,23
Décimo Tercer Sueldo	32,66	0,00
Décimo cuarto Sueldo	62,50	0,00
Liquidación de haberes (i)	<u>1.077,73</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 1.257,54</b>	<b>523,98</b>

(i) Corresponde a liquidación de haberes de una empleada de la empresa que prestó sus servicios hasta enero 31 de 2017.

## 10. – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A diciembre 31, corresponde a lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por pagar	6.088,63	354,87
Representaciones (i)	<u>0,00</u>	<u>5.312,09</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 6.088,63</b>	<b>5.666,96</b>

(i) En el año 2016, correspondía a convenio de pago acordado con el Municipio del DM de Quito través de representaciones Ordoñez y Negrete por concepto de patente municipal y 1.5 por mil 2016, la cual fue cancelada en el año 2017.

## 11.- PRÉSTAMOS NO RELACIONADOS

Durante el año 2017 fue cancelado en varias cuotas el capital más interés, el préstamo de terceros por US \$10.000 que mantenía a diciembre 31 de 2016.



## 12.- VALORES EN GARANTIA

Los saldos a diciembre 31 de Valores en Garantía corresponden a los dineros entregados por arrendatarios de conformidad con los respectivos contratos de arrendamiento. Se desglosa de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flores Santa Monica	2.000,00	2.000,00
Reliance	2.860,00	2.860,00
Hidalgo Aguirre Pablo Andres	0,00	4.890,00
Sinergy Team Cia. Ltda.	0,00	2.000,00
Courier Box A.C.P.	700,00	700,00
Total Life Changes Importaciones	3.214,29	0,00
Campana Chavez Wilmer	3.200,00	0,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 11.974,29</b>	<b>12.450,00</b>

Durante el año 2017, se han suscrito dos contratos de arrendamiento con un plazo de dos años.

## 13.- PROVISIÓN JUBILACIÓN

En el año 2016 mantenía una provisión por Jubilación Patronal por \$ 4.035,34, valor que fue cancelado a la ex empleada que laboró hasta enero 31 de 2017.

## 14.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

A diciembre 31 de 2016 presenta el valor de US \$1.799,99 que pertenece al importe adeudado a una Accionista de la Compañía, por considerar que el monto de Acreedores Varios a diciembre 31 de 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. En febrero de 2017 esta cuenta fue cancelada.

## 15.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Un detalle de Cuentas por Pagar Relacionadas a diciembre 31, es como sigue: (1)

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Pesantes Susana	170.457,10	(i)	190.457,10
Carrillo Fernando	370.951,07	(i)	469.973,07
<b>Total</b>	<b>US\$ 541.408,17</b>		<b>660.430,17</b>



- (i) Durante el año 2017, se realizaron abonos al capital, como se detalla a continuación:

	<u>A Dic. 31/2016</u>	<u>PAGOS 2017</u>	<u>A Dic. 31/2017</u>
Pesantes Susana	190.457,10	20.000,00	170.457,10
Carrillo Fernando	469.973,07	99.022,00	370.951,07
<b>Total</b>	<b>US\$ 660.430,17</b>	<b>119.022,00</b>	<b>541.408,17</b>

## 16. – PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

El capital social actual de la Compañía es de US\$ 3.200,00, el cual se encuentra dividido en 3.200 acciones ordinarias y nominativas 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 2017 y 2016 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 2017 presenta una Pérdida Acumulada Neta de US\$25.906,96.



## 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 2017 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 de enero 01 a diciembre 31 pertenecientes a los años 2017 y 2016 son US\$ 168.550,25 y US\$ 159.768,81 respectivamente, que corresponde a valores percibidos mensualmente por contratos de arrendamiento vigentes.

### 18.- GASTOS

Los gastos operacionales de enero 01 a diciembre 31 correspondientes a los años 2017 y 2016 son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y otras Remuneraciones	1.451,26	4.597,08
Gastos Administrativos	63.385,53	73.525,18
Gasto Depreciación Activos Fijos	79.430,64	78.424,80
Gastos Financieros	2.569,44	3.451,09
Otros Gastos	0,00	0,00 (i)
<b>Total</b>	<b>US\$ 146.836,87</b>	<b>159.998,15</b>

(i) Reclasificado para efectos de informe 2017

### EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre enero 01 y diciembre 31 de 2017 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.