



*Auditoria & Consultoria*

Calle 110 y Av. 112 esquina Telefonos: (05) 2921246/2928781  
Celular: 094187188 - E-mail: mraudidores@yahoo.com  
MANTA - ECUADOR

Exp. # 35813

## **INFORME DE AUDITORÍA**

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**AÑO 2010**

**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES**

**AUDITOR EXTERNO**

**SC - RNAE No. 626**





**Auditoría & Consultoría**

Calle 118 y Av. 112 esquina Telefax: (05) 2921246/2928761  
Celular: 094187166 - E-mail: [maconsultores@yahoo.com](mailto:maconsultores@yahoo.com)  
MANTA - ECUADOR

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los Accionistas de:**

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

He auditado el Balance General de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA FARYB S.A.** al 31 de Diciembre del 2010, y los correspondientes Estados de Resultados, de Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la Auditoría realizada.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que la auditoría realizada provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA FARYB S.A.** al 31 de Diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, de acuerdo a lo descrito en la nota No. 2 de los Estados Financieros.

  
**ECON. MAXIMILIANO ANCHUNDIA REYES**  
**SC - RNAE No. 626**  
**Manta, 19 de Diciembre de 2011**

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

		<b>NOTAS</b>	
		<b>DIC-31</b>	<b>DIC-31</b>
		<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
		<u>14.556,69</u>	<u>6.025,43</u>
	3	14.556,69	6.025,43
		5.956,12	-
		34.877,23	9.778,33
	4	34.877,23	9.778,33
		965.891,06	862.465,01
	5	965.891,06	862.465,01
		456,12	456,12
		<u>1.021.281,10</u>	<u>878.724,89</u>
		1.021.281,10	878.724,89
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>ACTIVO FIJO</b>			
	6	169,97	169,97
		176.029,93	176.029,93
		745,42	745,42
		10.027,64	12.474,39
		8.580,03	9.114,90
		1.100,00	2.694,00
		240.339,47	15.595,50
		<u>436.992,46</u>	<u>216.824,11</u>
		436.992,46	216.824,11
		(66.586,77)	(107.156,11)
		<u>370.405,69</u>	<u>109.668,00</u>
		370.405,69	109.668,00
		(66.586,77)	(107.156,11)
		<u>370.405,69</u>	<u>109.668,00</u>
		370.405,69	109.668,00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
	7	5.977,54	5.977,54
		<u>5.977,54</u>	<u>5.977,54</u>
		5.977,54	5.977,54
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
		<u>5.977,54</u>	<u>5.977,54</u>
		5.977,54	5.977,54
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			
		<u>1.397.664,33</u>	<u>994.370,43</u>
		1.397.664,33	994.370,43

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-31</u> <u>2009</u>	<u>DIC-31</u> <u>2010</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar a Proveedores		338.613,40	-
Obligaciones Financieras por Pagar C/P	8	-	36.952,40
Impuestos por Pagar	9	367,50	5.873,41
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>338.980,90</b>	<b>42.825,81</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
	10		
Cuentas y Documentos Por Pagar L/P		51.872,45	-
Obligaciones Bancarias por Pagar L/P		97.845,00	97.845,00
Anticipo de Clientes		1.140.715,67	742.784,60
Préstamos a Accionistas		10.262,97	10.262,97
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.300.696,09</b>	<b>850.892,57</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.639.676,99</b>	<b>893.718,38</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
	11		
Capital Social		800,00	800,00
Aporte a Futuras Capitalizaciones		10.231,63	337.170,59
Perdidas Acumuladas		(83.038,80)	(253.044,29)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		(170.005,49)	15.725,75
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>-242.012,66</b>	<b>100.652,05</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.397.664,33</b>	<b>994.370,43</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**DEL PERIODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**En Dólares Americanos**

	<u>DIC-31</u> <u>2009</u>	<u>DIC-31</u> <u>2010</u>
<b>INGRESOS</b>		
INGRESOS NETOS	105.575,54	620.244,00
COSTO DE VENTAS	(248.648,48)	(575.895,52)
<b>PERDIDA BRUTA</b>	<u>-143.072,94</u>	<u>44.348,48</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Administración y Ventas	(26.380,76)	(23.380,81)
Financieros	(551,79)	-
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<u>(26.932,55)</u>	<u>(23.380,81)</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO</b>	<u>(170.005,49)</u>	<u>20.967,67</u>
(-) Impuesto a la Renta	-	5.241,92
<b>UTILIDAD A DISPOSIC. ACCIONISTAS</b>	<u>-</u>	<u>15.725,75</u>

*Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
*(En Dólares Americanos)*

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUT. CAPITALIZAC.	UTILIDAD (PERDIDAS) ACUMULADAS	UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2010</b>	800,00	10.231,63	(83.038,80)	(170.005,49)	(242.012,66)
<b>CAMBIOS EFECTUADOS:</b>					
AUMENTO EN APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIÓN	-	326.938,96	-	-	326.938,96
TRANSFERENCIAS	-	-	(170.005,49)	170.005,49	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-	15.725,75	15.725,75
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010</b>	800,00	337.170,59	(263.044,29)	15.725,75	100.652,05

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(En Dólares Americanos)**

**EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<i>Utilidad del Ejercicio</i>	15.725,75
<i>Aumento en Aportes para Futuras Capitalizacion</i>	326.938,96
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación</b>	
<i>Depreciaciones de Activos Fijos</i>	40.569,34
<b>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</b>	
<i>Disminución en Cuentas por Cobrar</i>	5.956,12
<i>Disminución en Impuestos Pagados por Anticipado</i>	25.098,90
<i>Disminución en Inventarios</i>	103.426,05
<i>Aumento en Otras Cuentas por Cobrar</i>	(456,12)
<i>Disminución en Obras en Proceso</i>	224.743,97
<i>Disminución en Cuentas por Pagar a Proveedores</i>	(338.613,40)
<i>Aumento en Impuestos por Pagar</i>	5.505,91
<i>Disminución de Anticipos Clientes</i>	(397.931,07)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>10.964,41</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
<i>Adquisiciones de Activos Fijos</i>	(4.575,62)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(4.575,62)</u>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
<i>Aumento de Cuentas y Documentos por Pagar</i>	(51.872,45)
<i>Aumento de Obligaciones Bancarias por Pagar</i>	36.952,40
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(14.920,05)</u>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO</b>	(8.531,26)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	14.556,69
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>6.025,43</u>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DEL 2010**

**1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

*INMOBILIARIA FARYB S.A. es una Compañía Anónima, constituida legalmente en la ciudad de Manta, Republica del Ecuador, al margen de la escritura No.448 ante la Notaria Publica Primera de Manta Abogada María Lina Cedefo Rivas cumpliendo con la Resolución de Constitución de la Superintendencia de Compañías No. 05-P-DIC-00000136, del 14 de Marzo del 2005, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 210 y anotado en el repertorio general con el No. 615 el 12 de Abril del 2.005, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, afines con los objetivos fijados en los Estatutos.*

**2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**BASES DE PRESENTACIÓN**

*Los Estados Financieros han sido preparados y sujetos de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las leyes promulgadas por la Superintendencia de Compañía, por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, moneda que fue adoptada por la Republica del Ecuador en Marzo del 2000.*

*El Sistema Contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.*

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2010 el saldo de las cuentas Caja-Bancos es el siguientes:

<b>DETALLE</b>	<b>VALORES</b>	
Caja General (a)		5.952,22
Caja Chica		73,21
<b>TOTAL</b>		<b>6.025,43</b>

a) Valores creados para cubrir necesidades inmediatas, correspondientes a la actividad normal de la Compañía.

### 4. IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La Cuenta Impuestos Pagados por Anticipado, son las siguientes:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Retenciones del Impuesto a la Renta 2010	41,99
Anticipo Impuesto a la Renta	9.736,34
<b>TOTAL</b>	<b>9.778,33</b>

ESPACIO EN BLANCO

## **5. INVENTARIOS**

*Al 31 de Diciembre del 2010 presenta un saldo de US\$ 862.465.01, que comprende las existencias de terrenos para la venta. Los Inventarios se encuentran valorados a precio de mercado y se encuentran reflejados en el siguiente cuadro.*

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
<i>Inventarios</i>	<i>862.465,01</i>
<b>TOTAL</b>	<b>862.465,01</b>

## **6. ACTIVOS FIJOS**

*Los bienes de Activos Fijos han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigente en el país.*

*Los Activos Fijos que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2010 para el cumplimiento de su actividad, son los siguientes:*

*(Ver cuadro de Movimientos de Activos Fijos que ha tenido durante el año 2010).*

ESPACIO EN BLANCO

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
**MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/09	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo al 31/12/10	% DEPREC.
<b><u>COSTO</u></b>					
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>					
Equipos y Maquinarias	169,97	-	-	169,97	10
Vehículos	176.029,93	-	-	176.029,93	20
Equipos de Oficina	745,42	-	-	745,42	10
Muebles y Enseres	10.027,64	2.446,75	-	12.474,39	10
Equipos de Computación	8.580,03	534,87	-	9.114,90	33
Equipos y Herramientas	1.100,00	1.594,00	-	2.694,00	10
Obras en Procesos	240.339,47	-	224.743,97	15.595,50	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>436.992,46</b>	<b>4.575,62</b>	<b>-</b>	<b>216.824,11</b>	
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(66.586,77)</b>	<b>(40.569,34)</b>	<b>-</b>	<b>(107.156,11)</b>	
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>370.405,69</b>	<b>(35.993,72)</b>	<b>-</b>	<b>109.668,00</b>	

## **7. ACTIVOS NO CORRIENTE**

*Se refiere a las cuentas que se detallan a continuación:*

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
<i>Intereses Pagados por Anticipados (a)</i>	<i>2.157,00</i>
<i>Seguros Anticipados (b)</i>	<i>981,14</i>
<i>Gastos pagados por Anticipado (c)</i>	<i>2.839,40</i>
<b>TOTAL</b>	<b>5.977,54</b>

- a) Registra los intereses por concepto de préstamo concedido por el Banco Pichincha.*
- b) Son valores por amortizar de los seguros mayores a un año.*
- c) Comprende a Gastos generados por trámite de constitución de la compañía.*

ESPACIO EN BLANCO

## 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS POR PAGAR

Las obligaciones Financieras pendientes de cancelación al 31 de Diciembre del 2010 son:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Banco Pichincha	36.952,40
<b>TOTAL</b>	<b>36.952,40</b>

- a) Pertenece a Préstamos Financieros concedidos por el Banco del Pichincha al 11.10% y a 18 meses plazos.

## 9. IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de Impuestos por Pagar al 31 de Diciembre del 2010 es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Retenciones en la fuente (a)	631,49
Impuesto a la Renta (b)	5.241,92
<b>TOTAL</b>	<b>5.873,41</b>

- a) Comprende a aquellas Retenciones en la fuente que la compañía realiza y que quedan pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas.
- b) La Compañía Provisionó el 25% para el pago del Impuesto a la Renta.

## 10. PASIVO NO CORRIENTE

A Diciembre 31 del 2010 el Pasivo no Corriente está conformado por:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Obligaciones Bancarias por Pagar L/P	97.845,00
<b>TOTAL</b>	<b>97.845,00</b>

- a) Préstamos adquiridos con instituciones financieras con plazo superior a un año y con un promedio de interés del 11.10% destinados para Capital de Operación.

## 11. PASIVO DIFERIDO

La cuenta Pasivo Diferido a Diciembre 31 del 2010 está representado por:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Anticipos Clientes	742.784,60
<b>TOTAL</b>	<b>742.784,60</b>

Anticipos recibidos de parte de Clientes por concepto de abonos por cancelación de Terrenos adquiridos, cuenta que es liquidada en el momento de cancelación total y entrega de escritura.

## 12. CAPITAL SOCIAL

*El Capital Social de la Compañía al 31 de Diciembre del 2010, está compuesto por 800 acciones ordinarias y nominativas cuyo valor es de US\$ 1,00 cada una, distribuido de la siguiente manera:*

<b>Accionistas</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
<i>Jorge Bernardo Vera Coox</i>	<i>50</i>	<i>400,00</i>
<i>Erika Patricia Cedeño Bravo</i>	<i>50</i>	<i>400,00</i>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>800,00</b>

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

*Al 31 de Diciembre del periodo 2010 y a la fecha de emisión de este informe (19 Diciembre 2011) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.*

ESPACIO EN BLANCO