

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía	-	<b>INMOBILIARIA FARYB S.A.</b>
+		
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

Guayaquil, 19 de Agosto del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA FARYB S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de INMOBILIARIA FARYB S.A. Es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA FARYB S.A.**  
Guayaquil, 19 de Agosto del 2016

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** al 31 de Diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



**CPA. RUDY ALFREDO CHUNGA MENDOZA**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
No. SCV.RNAE-936

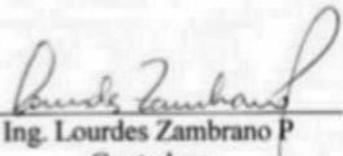
INMOBILIARIA FARYB S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2014	2013
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	96.119	177.103
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	460.576	
Anticipos a proveedores y empleados	7	399.197	
Impuestos y otros	12	43.621	
Inventarios	8	5.570.308	4.528.311
Gastos pagados por anticipados			340.518
Total del activo corriente		<u>6.569.821</u>	<u>5.045.932</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad planta y equipo, neto	9	<u>196.867</u>	<u>108.919</u>
Total del activo no corriente		<u>196.867</u>	<u>108.919</u>
<b>Total del activos</b>		<u><b>6.766.688</b></u>	<u><b>5.154.851</b></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Flavio A. Abad Romero  
Representante Legal

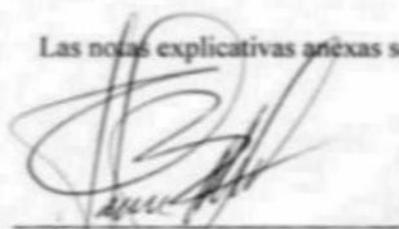
  
Ing. Lourdes Zambrano P  
Contadora

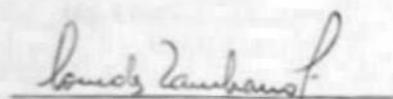
INMOBILIARIA FARYB S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo	Notas	2014	2013
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Porción corriente de deuda a largo plazo	10		256.016
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	11	366.533	224.834
Impuestos y Contribuciones	11 - 12	52.653	43.254
		<u>419.186</u>	<u>523.104</u>
<b>Pasivos acumulados</b>			
Participación a Trabajadores	13	43.017	17.582
Beneficios sociales	13	18.688	5.623
		<u>61.705</u>	<u>23.205</u>
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>480.891</b>	<b>546.309</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>			
Otras Deudas a largo plazo	11	2.739.424	1.316.974
Anticipo de clientes	11	2.906.850	2.027.626
Cuentas por pagar Relacionadas	17	346.441	1.080.830
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>5.992.715</b>	<b>4.425.431</b>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>6.473.606</u></b>	<b><u>4.971.740</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	14	<b>293.082</b>	<b>183.111</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>6.766.688</u></b>	<b><u>5.154.851</u></b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

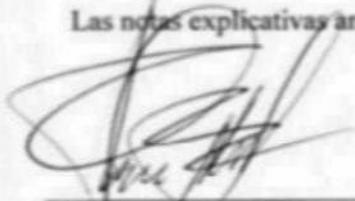
  
Sr. Flavio A. Abad Romero  
Representante Legal

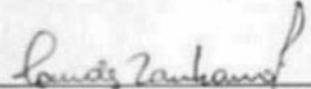
  
Ing. Lourdes Zambrano P  
Contadora

**INMOBILIARIA FARYB S.A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2014	2013
Ingresos de Actividades Ordinarias	15	3.083.496	1.707.089
Costo de Ventas de Actividades Ordinarias		<u>(2.529.640)</u>	<u>(1.316.862)</u>
Margen bruto		553.856	390.227
Gastos de operación	16		
Gastos administrativos		(332.319)	(270.298)
Gastos de venta		(25.223)	
Gastos financieros		(668)	(2.716)
Depreciaciones		(14.941)	
Otros gastos		<u>(11.140)</u>	
		<u>(384.291)</u>	<u>(273.014)</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u>169.565</u>	<u>117.213</u>
Participación de trabajadores en las utilidades		(25.435)	(17.852)
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>144.130</u>	<u>99.631</u>
Menos gastos por impuesto a la renta	12	(34.160)	(21.919)
Utilidad neta del período		<u>109.970</u>	<u>77712</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Flavio A. Abad Romero  
 Representante Legal

  
 Ing. Lourdes Zambrano P  
 Contadora

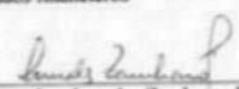
INMOBILIARIA FARYB S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes Futuros Capitalización	Reserva legal	Reserva de revaluación de propiedades (en U.S. dólares)	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 1 de Enero del 2013	800	337.171	195	-	(232.767)	105.399
Utilidad (pérdida) del año			7.771		69.941	69941
Apropiación reserva legal 2013						7.771
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	337.171	2.966		(162.826)	183.111
Utilidad (pérdida) del año			10.997		98.974	98.974
Apropiación reserva legal 2014						10.997
Aportes para futuras capitalización		(235.106)			235.106	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	102.065	18.963		171.254	293.082

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
 Sr. Flavio A. Abad Romero  
 Representante Legal

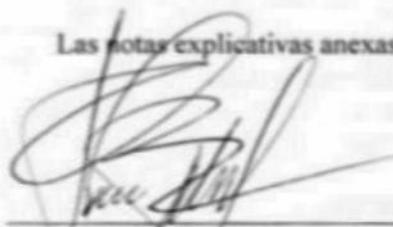
  
 Ing. Lourdes Zambrano P  
 Contadora

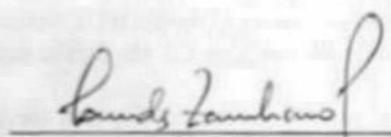
**INMOBILIARIA FARYB S.A**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2014	2013
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales</b>		
Utilidad antes del Impuesto a la renta del año	169.565	117.213
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Provisión para cuentas incobrables		
Depreciación	14.941	19.836
	<u>184.506</u>	<u>137.049</u>
Cambio en activos y pasivos:		
Inventarios	(1.041.997)	(2.178.617)
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	(59.595)	(39.501)
Pasivos acumulados	61.705	17.582
Documentos y cuentas por cobrar	(562.876)	(320.474)
Documentos y cuentas por pagar	2.429.567	2.626.530
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>1.011.310</u>	<u>242.569</u>
 <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Incremento del activo fijo, netas	<u>(102.889)</u>	<u>(32.720)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(102.889)</u>	<u>(32.720)</u>
 <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Aumento de obligaciones bancarias	(255.016)	(80.269)
Cuentas por pagar relacionadas	<u>(734.389)</u>	<u>(666)</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<u>(989.405)</u>	<u>(80.935)</u>
 Disminución neto de efectivo	(80.984)	128.915
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>177.103</u>	<u>48.188</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>96.119</u></u>	<u><u>177.103</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Flavio A. Abad Romero  
Representante Legal

  
Ing. Lourdes Zambrano P.  
Contadora

## **INMOBILIARIA FARYB S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**, fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de abril del 2005, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 05.P.DIC.0000136, siendo su domicilio legal en la ciudad de Manta provincia de Manabí y su operación se extiende a todo el territorio ecuatoriano.

Su objetivo social Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador. Según se menciona en la Nota 24.

#### **Aprobación de estados financieros –**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** el 27 de marzo del 2015 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 9	Instrumentos financieros, específica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
FRK 21	Gravámenes, Interpretación de la NEC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015
NIF 5	Activos no Corrientes Mantenido para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de Enero del 2015
NIF 7	Instrumentos financieros: Información a Revelar	1 de Enero del 2015
NEC 9	Beneficios a los Empleados	1 de Enero del 2015
NEC 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero del 2015
NIF 14	Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas	1 de Enero del 2015
NIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Clientes, Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones bancarias y financieras, Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - (i) **Cuentas por cobrar a Clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de sus productos, realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

INMOBILIARIA FARYB S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados principalmente por préstamos en efectivo para capital de trabajo pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se estiman recuperar en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera.

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

- (ii) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días en casos puntuales.

- (iii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos de efectivo para capital de trabajo, saldos por compra

## **INMOBILIARIA FARYB S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

de bienes y servicios, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros –**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes.

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5. Inventarios –**

Los inventarios se presentan al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor, calculado para productos y bienes comercializados por la entidad. Los Inventarios comprenden las existencias de terrenos ubicados en las ciudades de Manta y Montecristi.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos y/o consumidos se determina usando el método promedio ponderado, para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El valor neto realizable, es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

#### **2.6. Propiedad, mobiliario y equipos, neto –**

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes comprendidos en este grupo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipos, son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Numero de años</u>
Instalaciones	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Software	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –**

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos).

**2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2014: 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2014: 12%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

#### b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### c) Impuesto a la renta diferido

La circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente".

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2014 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

### 2.9. Beneficios a los empleados –

#### a) Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto administrativo y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

## **INMOBILIARIA FARYB S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y otros); Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **2.10. Provisiones corrientes –**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.11. Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **2.12. Reserva facultativa –**

El saldo acreedor de esta reserva proviene de las utilidades de años anteriores con el propósito de atender de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que se estima aprobar en Junta General Ordinaria de Accionistas los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

#### **2.13. Resultados acumulados –**

##### **Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF –**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registran en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaran un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **2.14. Otros Resultados Integrales –**

Incluye las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el periodo en el que surgen. Las nuevas mediciones

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del periodo en un periodo posterior. Sin embargo, la Compañía puede transferir esos importes reconocidos en Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio.

#### 2.15. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

#### 2.16. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### 2.17. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- **Activo fijo:** La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7)

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### 4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los costos, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

##### (a) Riesgo de mercado

###### i. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

##### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y personas naturales, y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Administración ha establecido al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, que desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en institución financiera con la siguiente calificación:

Entidad financiera

Banco Pichincha S.A.

Calificación

AAA-

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Esta calificación significa que la situación de la Institución Financiera es la más alta calificación de una compañía fiable y estable.

#### (c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de la revisión oportuna de los saldos de cartera así como la negociación de plazos extendidos de créditos con sus principales Proveedores.

#### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Obligaciones bancarias corrientes, Cuentas por pagar Proveedores y Compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Porción corriente de deuda a largo plazo		255.016
Cuentas por pagar proveedores	366.533	224.834
Otras obligaciones corrientes	<u>52.653</u>	<u>66.459</u>
	419.186	546.309
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(96.119)</u>	<u>(117.103)</u>
Deuda neta	323.067	429.206
Total patrimonio neto	<u>293.082</u>	<u>183.111</u>
Capital total	<u>616.149</u>	<u>612.314</u>
Ratio de apalancamiento	<u>52%</u>	<u>70%</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

El ratio de endeudamiento disminuyó durante 2014 como resultado, fundamentalmente por la cancelación de las obligaciones contraídas con las instituciones financieras, así como por el aumento del patrimonio por la utilidad reflejada en el presente ejercicio.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	2014 Corriente	2013 Corriente
<b>Activos financieros medidos al costo *</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>96.119</u>	<u>177.103</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Clientes	460.576	
Anticipos a proveedores y empleados	399.197	
Impuestos y Otros	<u>43.621</u>	
<b>Total activos financieros</b>	<u>999.513</u>	<u>177.103</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Porción corriente de deuda a largo plazo		255.016
Cuentas por pagar proveedores	366.533	224.834
Otras Obligaciones corrientes	<u>52.653</u>	<u>66.459</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>419.186</u>	<u>546.309</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, Anticipos a proveedores y Otras cuentas por cobrar, Deudas financieras y bancarias, Cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2014	2013
Depósitos en tránsito	6.787	
Bancos	<u>89.331</u>	<u>177.103</u>
<b>Total</b>	<u>96.119</u>	<u>177.103</u>

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Bancos - Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

La institución financiera con la cual opera la Compañía a cierre del 2014 y 2013 tiene la siguiente calificación de riesgo:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-

AAA: La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización.

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan arriba se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, no se reconoce la provisión para cuentas incobrables debido a que no se estima un riesgo de incobrabilidad en los saldos presentados al cierre de los estados financieros. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

Un detalle de la cuenta por cobrar Clientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	460.576	
<b>Total cuentas por cobrar clientes</b>	<u>460.576</u>	<u>                    </u>

Al 31 de diciembre de 2014, el detalle de los vencimientos de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>2014</u>
Por vencer, corrientes	460.576
<b>Total cuentas por cobrar clientes</b>	<u>460.576</u>

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7.1 Los siguientes saldos componen el grupo de cuentas y documentos por cobrar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo a proveedores (1)	399.197	
Impuestos y otros	<u>43.621</u>	
<b>Total</b>	<u><b>442.818</b></u>	

(1) El saldo de Anticipo a Proveedores incluye principalmente:

Anticipos por compras de Terrenos	163.136
Proveedora el Madero	75.507
Turanab	50.000
Ángel Vélez	50.000
Varios	<u>60.554</u>
<b>Total</b>	<u><b>399.197</b></u>

Los Anticipos a proveedores y Prestamos a terceros no generan intereses y el plazo de cobro es de hasta 360 días.

Para el año 2014, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

**8. INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre del 2014 presenta un saldo de \$5.570.308, que comprende la existencia de terrenos ubicados en la ciudad de Manta y Montecristi.

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	<u>5.570.308</u>	<u>4.528.311</u>
	<u>5.570.308</u>	<u>4.528.311</u>

Durante los años 2014 y 2013 se aplicó lo que indican las normas NIIF (ver nota 3)

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos antes expuestos representan las existencias al cierre del periodo, certificadas por la Compañía mediante inventario físico.

**9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Composición:

	2014	2013
Terreno (a)	40.104	40.104
Maquinarias	1.133	870
Vehículos	25.000	77.000
Equipo de computación	11.726	8.418
Muebles y enseres	29.144	24.197
Equipo de oficina	2.260	813
Obras en curso (b)	118.662	18.321
	<u>228.029</u>	<u>169.723</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(31.162)</u>	<u>(60.804)</u>
	<u>196.867</u>	<u>108.919</u>

(a) Corresponde a un terreno ubicado en la ciudad de Manta.

(b) Al 31 de diciembre del 2014 Incluyen principalmente costos relacionados con las Inversiones de una casa en La Revancha, Inversión Terreno Shopping, Inversión en Terreno Azteca Simón Z. Inversión en terreno vía el Aeropuerto todas en la ciudad de Manta por un monto aproximado al US\$118.662.00

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipos al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fue el siguiente:

INMOBILIARIA FARYB S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

INMOBILIARIA FARYB S.A  
 MOVIMIENTOS DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Descripción	Saldo al 31/12/2013	Adquisiciones	Transferencias	Bajas	Saldo al 31/12/2014	Años vida Útil
<b>NO DEPRECIABLES</b>						
Terrenos	40.104				40.104	
Construcciones en curso	18.321	100.341			118.662	
<b>DEPRECIABLES</b>						
Muebles y Enseres	24.197	4.947			29.144	10
Maquinarias y Equipos	870	263			1.133	10
Equipos de Computación	8.418	3.308			11.726	3
Vehículos	77.000			52.000	25.000	5
Equipo de Oficina	813	1.447			2.260	10
<b>SUBTOTAL</b>	<b>169.723</b>	<b>110.306</b>		<b>52.000</b>	<b>228.029</b>	
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>- 60.804</b>	<b>14.941</b>		<b>44.583</b>	<b>- 31.162</b>	
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>108.919</b>				<b>196.867</b>	

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Institución	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Banco del Pichincha	US\$	US\$ 255.016
Menos porción corriente		255.016
Porción no corriente		

**INMOBILIARIA FARYB S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores (1)	366.533	224.834
Impuestos y Contribuciones	52.653	66.459
Otras Deudas a Largo plazo (2)	2.739.424	1.316.974
Anticipo de clientes a largo plazo (3)	<u>2.906.850</u>	<u>2.027.626</u>
	<u>6.065.460</u>	<u>3.635.893</u>

(1) El saldo al 31 de diciembre del 2014 incluía principalmente los siguientes saldos:

	<u>2014</u>
Alonso Delgado Manuel Antonio	145.000
Her Alarcón Crescencio	119.421
Alonso Bailón Ana Polonia	20.000
Cheques en tránsito por cierre	58.172
Otros	<u>23.940</u>
	366.533

(2) Las Otras Cuentas por pagar a largo plazo incluyen principalmente obligaciones por pagar a terceros por compras de terrenos financiadas directamente por los proveedores, el saldo al 31 de diciembre del 2014 incluye principalmente USD 1.174.801.

(3) Los Anticipos de clientes comprenden anticipos entregados para la compra de terrenos en los diferentes proyectos a largo plazo que la empresa mantiene los mismos que se acumulan por el tiempo que dure el crédito hasta la elaboración de la escritura, el saldo al 31 de diciembre incluye los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Llanos de Colorado	67.351			
Lotización América	8.578			
Lotización Valle Encantado	820	4.438	300	
Lotización Nueva Arroyo	172.693	134.513	16.968	1.000
Nueva Colorado	32.899	616	5.140	1.574
Nueva Prado	222.347	399.540	155.015	119.382
Parcela El Artesano	(223.543)	(133.688)	55.752	1.491.372
Parcela El Artesano Etapa T	66.979			
Parcela El Artesano Etapa X	67.272	22.382	88.599	128.549
	<u>415.398</u>	<u>427.801</u>	<u>321.774</u>	<u>1.741.877</u>
TOTAL ANTICIPOS	\$ 2.906.850			

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**12. IMPUESTOS**

**12.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto a la renta	1.576	
Anticipo de impuesto a la renta	42.045	
Total	<u>43.621</u>	<u>          </u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Anticipo Impuesto a la renta	42.045	37.189
Retención en la fuente	5.054	5.269
Retenciones en la fuente del IVA	<u>5.554</u>	<u>796</u>
Total	<u>52.653</u>	<u>43.254</u>

**12.2 Impuesto a la renta corriente reconocidos en resultados**

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Durante el año 2014 y 2013, la Compañía registró como gasto de impuesto a la renta US\$42.244.82 y US\$37.189.06 respectivamente, el cual correspondió al valor calculado y pagado como anticipos de impuesto a la renta en los referidos años.

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2014.

**a) Situación Fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2013 al 2014 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

**INMOBILIARIA FARYB S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Debido a la naturaleza de la Compañía, la transferencia de bienes que realiza dentro del proceso de comercialización está gravada con la tarifa 0%, por cuanto los bienes que vende no son objeto de IVA. Los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

**c) Conciliación del resultado contable – tributario**

La determinación de la utilidad gravable para el cálculo del impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente, es como sigue:

	2014	2013
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	169.565	117.213
Más (menos)		
Gastos no deducibles	11.140	
Participación a trabajadores	<u>(25.435)</u>	<u>(17.582)</u>
Utilidad gravable	155.270	99.631
Utilidades a reinvertir		
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	34.160	21.919
(-) Retenciones en la fuente	(6.070)	(114.891)
(-) Crédito Anticipo Impuesto a la Renta	<u>(29.567)</u>	<u>(20.186)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>0</u>	<u>2.195</u>

**(j) Tasa efectiva**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron las siguientes:

	2014	2013
Utilidad antes del impuesto a la renta	155.270	99.631
Impuesto a la renta corriente	34.160	21.919
Tasa efectiva de impuesto	22%	22%

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como partes relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

### 13. OBLIGACIONES PATRONALES

#### Obligaciones patronales de corto plazo

Composición:

	2014	2013
Participación trabajadores en utilidades (1)	43.017	17.582
Beneficios sociales (2)	1.747	
Sueldos y aportes a la seguridad social (3)	16.941	5.623
	<u>61.705</u>	<u>23.205</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables, al 31 de Diciembre el saldo de la cuenta Participación de trabajadores incluye las utilidades de los años 2013 y 2014.
- (2) Representa los derechos a vacaciones anuales, décimos tercero y cuarto sueldos y otras compensaciones laborales reclamadas por los empleados.
- (3) Corresponden a los aportes de la seguridad social y sueldos por pagar a la presentación de este informe

## INMOBILIARIA FARYB S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus Empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2014 no se ha realizado un estudio actuarial ni la provisión para jubilación patronal, por cuanto no cumple con el tiempo de operación determinado.

#### 14. PATRIMONIO

##### (a) Capital Social -

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de 1 cada una, totalmente pagadas.

A continuación, se presenta la composición accionaria al 31 de diciembre del 2014:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Valor</u> <u>Nominal</u>
Abad Briones Flavio Antonio	10%	80
Abad Briones María José	10%	80
Briones Barreto Melida Yolanda	80%	640
	<u>100.00%</u>	<u>800</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

**INMOBILIARIA FARYB S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Reserva Legal -

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(d) Absorción de Pérdida- el 31 de Diciembre de 2014, mediante acta de junta general de accionistas, se resolvió la absorción de las pérdidas acumuladas de los ejercicios 2010 y 2011 por US\$235.106 con cargo a los Aportes para futuras capitalizaciones realizado por los accionista

(d) Resultados acumuladas -

Ajustes por adopción inicial de las NIIF -

De acuerdo a Resolución No. SC.ICLCPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía mantenía un saldo en resultados acumulados como se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades Acumuladas	72.280	(232.767)
Utilidad del Ejercicio	98.974	69.941
	<u>171.254</u>	<u>(162.826)</u>

**15. INGRESOS**

Los Ingresos obtenidos durante el periodo 2014 y 2013 se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias	3.083.496	1.707.089
	<u>3.083.496</u>	<u>1.707.089</u>

**INMOBILIARIA FARYB S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**16. GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un detalle de los gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo de ventas	2.529.640	1.316.863
IVA cargado al gasto	126.266	35.755
Otros gastos	54.273	49.094
Servicios profesionales	53.055	25.164
Impuestos, contribuciones, multas y otros	38.745	55.580
Promoción y Publicidad	22.295	13.363
Mantenimiento	17.554	52.943
Gastos de viaje	17.039	4.620
Depreciaciones	14.941	11.636
Comisiones en ventas	12.774	2.500
Sueldos y salarios	12.897	6.027
Suministros Materiales y repuestos	4.473	7.403
Combustibles	4.115	1.003
Beneficios sociales	3.581	732
Gastos financieros	1.275	2.716
Servicios básicos	678	930
Gastos de gestión	330	3.547
<b>Total</b>	<b>2.913.931</b>	<b>1.589.876</b>

**17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

Las operaciones de la compañía, partes relacionadas, accionistas, forman parte de las transacciones habituales de la compañía en cuanto su objeto y condiciones.

**a) Accionistas**

Al 31 de diciembre del 2014 el detalle de los accionistas es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> %	<u>Valor</u> Nominal
Abad Briones Flavio Antonio	10%	80
Abad Briones María José	10%	80
Briones Barreto Melida Yolanda	80%	640
	<u>100.00%</u>	<u>800</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Saldos entre partes relacionadas

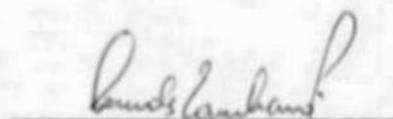
Al 31 de diciembre del 2014 los saldos entre partes relacionadas son los siguientes

Nombre	Naturaleza	Origen	2015
Briones Barreto Melida Yolanda	Acreeedora	Ecuador	<u>346.441</u>
<b>Total</b>			<u><b>346.441</b></u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se originaron estas operaciones fueron bajo las mismas condiciones de mercado con respecto a terceras personas o no relacionadas, estos saldos no generan intereses y tienen vencimientos máximos de un año.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de este informe (19 de Agosto del 2016) 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.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Flavio A. Abad Romero  
Representante Legal  
\_\_\_\_\_  
Ing. Lourdes Zambrano P.  
Contadora