

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Entidad que Reporta

INMOBILIARIA FARYB S.A.

Es una compañía anónima, constituida mediante escritura pública el 12 de Abril del 2005 en Manta, Ecuador y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.136, el 14 de Marzo 2005. Su principal actividad es la compra y venta de bienes raíces.

Bases de Preparación de los Estados Financieros

a. Declaración de Cumplimientos

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en U. S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

b. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico

c. Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

d. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF'S requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

En partículas, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe en la siguiente nota.

- Nota K_propiedad, planta y equipos.
La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en la siguiente nota.
- Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucios.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, para propósitos de transición a las NIIF S, a menos que otro criterio sea indicado.

a. Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento. La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

-. Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos no determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

-. Activos Financieros Disponibles para la Venta.

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que no clasifican como préstamos y partidas por cobrar o para negociar o mantenidos hasta el vencimiento. Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Los activos financieros mantenidos para la venta corresponden principalmente a inversiones minoritarias en entidades cuyas acciones no se cotizan en el mercado de valores, y que la Compañía mantiene al costo

ii. Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalente a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Pasivos Financieros no Derivados.

La Compañía inicialmente reconoce los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos bancarios, cuenta por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Acciones.

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementables atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

b. Inventarios

Los inventarios se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

En el caso de los inventarios producidos y de los productos en proceso, los costos incluyen una parte de los costos generales de producción en base a nla capacidad operativa normal.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida y se refleja en el estado de situación financiera como una disminución de las respectivas partidas de inventario.

c. Propiedad, Planta y Equipos

i. Reconocimiento y Medición.

Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro- el costo de ciertas partidas de propiedad, planta y equipos fue determinado con base al valor razonable, la Compañía eligió utilizar la exención opcional para utilizar el valor razonable como costos atribuido al 1 de enero del 2011, fecha de transición 31 de diciembre del 2012

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye

- El costo de los materiales y la mano de obra directa
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o conocen

ii. Costos Posteriores.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esta completado y en condiciones de ser usado

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios e Instalaciones	Entre 4 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 40 años
Equipos de computación	Entre 2 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 3 y 10 años
Vehículos	Entre 3 y 5 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

d. Activos intangibles

i. Plusvalía

La plusvalía que surge en la adquisición de negocios, se incluye en los activos intangibles. La Compañía mide la plusvalía como el valor razonable del pago transferido, menos el valor razonable de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, todos valorizados a la fecha de adquisición.

La plusvalía se valoriza al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

e. Deterioro

i. Activos financieros no derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuro del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrara en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del préstamo o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro colectivo agrupado los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuro estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se conocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución de revierte contra resultados.

ii. Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeños de activos, llamados "unidad generadora de efectivo", que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los

flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en periodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable.

Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

f. Beneficios a los empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleados de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleado que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía en forma continua o interrumpida; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

Cuando tenga lugar mejoras a los beneficios del plan de jubilación patronal, la porción mejora del beneficio que tiene relación con servicios pasados de los empleados será reconocida en resultados usando el método de línea recta durante el periodo promedio remanente para que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida que los empleados tengan derechos a la mejora de los beneficios de forma inmediata, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

La compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos en jubilación patronal.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas incluirán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de la obligación por beneficios definidos, cualquier ganancia o pérdida actuarial y el costo de servicios pasados que no hubiera sido previamente reconocido.

Otros beneficios a Empleados a Largo Plazo.

El código de Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en periodos pasados, ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectando. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en resultado.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código de

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Trabajo tales como la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gastos cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar término al contrato de los empleados.

g. Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonable estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos se remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

h. Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y gastos

i. Productos Vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva de que los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de los bienes negociados pueden ser medidos con fiabilidad y la compañía no conserva para ningún involucramiento en la administración corriente de los bienes vendidos. Si es probable que se otorguen descuentos y el monto de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos cuando se reconocen las ventas.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios generalmente ocurre cuando el producto es recibido en las instalaciones de los clientes.

ii. Servicios

El ingreso por servicio de molienda y otros son reconocidos cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

i. **Ingresos Financieros y Costos Financieros.**

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones y pérdidas por deterioro reconocidas sobre los activos financieros (distintas a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar).

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

j. **Impuesto a la Renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias: (i) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al monto de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos a la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales, tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el periodo en que se determine.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuesto.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Índices de precios al consumidor

Si bien el proceso de dolarización incorpora al dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2011. Por lo tanto el análisis de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos:

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2008	9
2009	4
2010	3
2011	5
2012	4

Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aun no Efectivas.

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2012 y no han sido consideradas en la preparación de estos estados financieros:

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 7(modificado)	Información a revelar – compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
NIIF 1 (enmienda)	Presentación de los estados financieros	1 de julio 2012
NIIF19 (enmienda)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIIF 27 (2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIIF 28 (2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013

Las Administración de la compañía, en base a su evaluación preliminar, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes escritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a este activo o pasivo.

a) Préstamos y Partidas por cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivos futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

El monto de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontado de la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por la deuda de la compañía se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

A. Efectivo y Equivalente a Efectivo.

El detalle del Efectivo y equivalente a efectivo al 31 de Diciembre de 2012, es el siguiente.

	<u>(En dólares)</u> 2012
A. Efectivo	
Caja	3.033
Bancos	45.155
	<u>48.188</u>

	<u>(En dólares)</u> 2012
A01. Caja	
Caja General	3.000
Caja Chica	33
Total	<u>3.033</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>(En dólares)</u> 2012
A02. Bancos	
Banco Pichincha	45.155
	<u>45.155</u>

(A0201) BANCO DEL PICHINCHA

El saldo correspondiente al banco del Pichincha es de US\$ 45155 perteneciente a la cta.

C. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>(En dólares)</u> 2012
C. Cuentas por Cobrar	
Cuentas por Cobrar Clientes	456
Anticipo a proveedores	19.588
Total	<u>20.044</u>

	<u>(En dólares)</u> 2012
C01. Cuentas por cobrar Clientes	
Cuentas por cobrar Clientes	456
	<u>456</u>

E. Inventario

El Valor de inventario al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	<u>(En dólares)</u> 2012
E. Inventarios	
Inventarios (E01)	2.389.799
Total	<u>2.389.799</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

E01. El siguiente es el detalle del inventario al 31 de Diciembre del 2013

	<u>(En dólares)</u>
(E01) Inventarios	2.012
INV. TERRENO - ARTESANOS	917.554
INVENT. LOTES TERRENOS - NUEVO ARROYO	7.750
INVENT. LOTES TERRENOS NUEVO ARROYO - V ETAPA	7.875
INVENT. LOTES TERRENOS LLANOS DE COLORADO	65.543
INVENTARIO NUEVO ARROYO ETAPA 8	7.070
INVENTARIO NUEVO ARROYO ETAPA 9	11.536
INVENTARIO TERRENO SITIO BARRANCO PRIETO	100.000
INVENTARIO TERRENO BARRANCO PRIETO II	26.828
INVENTARIO TERRENO ARROYO -VENTURA	11.662
INVENTARIO TERRENO EL ARROYO TITO VIDAL ALONZO	32.305
INVENTARIO TERRENO URBIRRIOS-ORDOÑEZ	5.473
INVENTARIO TERRENO NUEVO PRADO	287.898
INVENTARIO TERRENO SHOPPING	40.104
INVENTARIO TERRENO LAS AMERICAS	18.694
INVENTARIO TERRENO ARROYO GUALE	21.795
INVENTARIO TERRENO MANUEL ALONSO	44.923
INVENTARIO TERRENO ARROYO TEOFILLO ALONSO	62.500
INVENTARIO TERRENO COSTA DEL PACIFICO	267.950
INVENTARIO TERRENO URBANIZ. SAN MIGUEL	721
INVENT. TERRENO ERPIDIO- MONTECRISTI	5.736
INV. TERRENO ARROYO ALEJANDRINA BAILON	58.036
INV. TERRENO URBANIZC. EL NUEVO ARROYO	112.838
INV. TERRENO ARROYO ALEJANDRO Y ESPERANZA	40.772
INV. TERRENO ARROYO ALEJANDRO Y ESPERANZA II	23.000
INV. TERRENO ARROYO ALONZO YORLLY	10.292
INV. TERRENO ARROYO AQUILINO Y ESPERANZA	33.771
INV. TERRENO ARROYO FLORES BARCIA	5.736
INVENT. TERRENO AROMO SANTANA PICO	60.467
INV. TERRENO ARROYO FRANCO MANTUANO	49.666
INV. TERRENO ARROYO HRDOS. FORTUNATO ALONZO	20.752
INV. TERRENO ARTESA. ROGELIO LOPEZ PROAÑO	26.171
INV. TERRENO COLORADO PROFIRIO	4.383
Total Activos Realizables	<u>2.389.799</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

K. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

El detalle y movimientos de la propiedad, planta y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	Equipo de seguridad electrónica	Maquinarias y Equipos e instalaciones	Equipos de computación	Vehiculos	Construcciones en Curso	Muebles y enseres	Total costo	al Depreciación Acumulada	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	3.439	170	10.335	161.396	-	12.474	187.815	(129.552)	58.263
Adiciones/ Reclasificaciones	-	-	-	5.604	10.804	4.275	21.428	(16.075)	5.353
Ventas/Bajas	745	-	6.940	-	-	-	7.685	-	7.685
Saldos Al 31 de Diciembre del 2012	2.694	170	3.395	167.000	10.804	16.749	201.558	(145.628)	55.930

CC. PASIVOS CORRIENTES

	<u>(En dólares)</u> 2012
Cuenta por pagar	43.202
Deposito y cheques en transito Cons Banc	1.037
Anticipo de Clientes	1.038.197
Impuesto a la renta por Pagar	-
Cuentas Fiscales	934
total	<u>1.083.370</u>

	<u>(En dólares)</u> 2012
(CC05) Cuentas Fiscales	
Retención IVA	447
Rtención Fuente	487
Total	<u>934</u>

AA. Pasivos a Largo Plazo

Las cuentas por pagar a largo plazo por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

	<u>(En dólares)</u> 2012
(AA) OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	
Prestamo a largo plazo	80.269
Cuentas por pagar Larogo Plazo AA01	1.234.660
Prestamo a socios	10.263
Total	<u>1.325.192</u>

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(AA01) Cuentas por pagar Largo Plazo

INMOBILIARIA Yolanda	1.234.660
Total	1.234.660

REFORMAS LEGALES

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 publicado el 24 de noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios, son los siguientes:

Cálculo Del Impuesto A La Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la Adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$. 35.000, no serán deducibles los gastos sobre el exceso.

Impuesto Al Valor Agregado

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$. 35.000.

Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva y comercial.

Se crea el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, que grava con US\$. 0,02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Cálculo del impuesto a la renta

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y utilidad gravable, es como sigue:

INMOBILIARIA FARYB S.A.
CONCILIACION TRIBUTARIA
Al 31 de Diciembre del 2012
(Expresado en dólares)

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2.535
15% Participacion de Trabajadores en las utilidades	0
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	2.535
(+) Gastos no deducibles	0
Base imponible	2.535
23% Impuesto a la Renta	583
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio	0
Credito tributario de años anteriores	15.271
Credito tributario del ejercicio	(14.688)

Pago del impuesto a la renta y su anticipo

Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones.

Retención en la fuente del impuesto a la renta

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

Se establece la exoneración del impuesto a la salida de divisas en los siguientes casos:

Transferencia de dinero de hasta US\$. 1.000, que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.

Pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales

Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

A partir del 24 de noviembre del 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2 % al 5 %, y establece presunción de pago y generación de este impuesto en los siguientes casos:

Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados como recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.

Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto la Salida de Capitales (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

Aplicación De Las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF)

Mediante Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 del 5 de noviembre de 2010 Publicada en el Registro Oficial No. 335 del 7 de diciembre de 2010. Determina la “CLASIFICACIÓN DE LAS COMPAÑÍAS EN EL ECUADOR”.

Acoger la siguiente clasificación de las PYMES, de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución 1260 y la legislación interna vigente:

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

VARIABLES	MICRO EMPRESA	PEQUEÑA EMPRESA	MEDIANA EMPRESA	GRANDES EMPRESAS
Personal ocupado	De 1 a 9	De 10 a 49	De 50 a 199	≥200
Valor Bruto de Ventas Anuales	≤ 100,000	100,001 – 1,000,000	1,000,001- 5,000,000	>5,000,000
Monto de Activos	Hasta US \$ 100,000	De US \$ 100,001 hasta US \$ 750,000	De US \$ 750,001 hasta US \$ 3,999.999	≥US \$ 4,000,000

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- **Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES;**
- **Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a CINCO MILLONES DE DÓLARES;**
- **Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado).**

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior, al período de transición.

Las compañías y entes definidos en el artículo primero, numerales 1 y 2 de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2010, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre de 2008, aplicarán NIIF completas.

Toda compañía sujeta al control de esta Superintendencia, previa a la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicará NIIF completas, siendo su período de transición el año inmediato anterior al de su inscripción;

Si una compañía regulada por la Ley de Compañías, actúa como constituyente u originador en un contrato fiduciario, a pesar de que pueda estar calificada como PYME, deberá aplicar NIIF completas;

Sustituir el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, por el siguiente:

Aplicación De Las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF) (Continuación)

“... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero de 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente resolución.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011”

En el numeral 2 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2008, publicada en el Registro oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, sustituir: “. Las compañías que tengan activos iguales o superiores a US \$ 4,000,000 al 31 de diciembre de 2007”, por lo siguiente: “Las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año presenten cifras iguales o superiores a las previstas en el artículo primero de esta Resolución, adoptarán por el ministerio de la ley y sin ningún trámite, las NIIF completas, a partir del 1 de enero del año subsiguiente, pudiendo adoptar por primera vez las NIIF completas en una sola ocasión; por tanto, si deja de usarla uno o más períodos sobre los que informa o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, ajustará sus estados financieros como si hubiera estado utilizando NIIF completas en todos los períodos en que dejó de hacerlo.

Si la situación de cualquiera de las compañías definidas en el primero y segundo grupos de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del mismo año, cambiare, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en NIIF completas, aplicará lo dispuesto en la sección 35.1 y 35.2 de NIIF para las PYMES, que dicen:

“35.1. Esta Sección se aplicará a **una entidad que adopte por primera vez la NIIF para las PYMES**, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las **NIIF completas** o en otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, o en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local.

35.2 Una entidad solo puede adoptar por primera vez la *NIIF para las PYMES* en una única ocasión. Si una entidad que utiliza la *NIIF para las PYMES* deja de usarla durante uno o más **periodos sobre los que se informa** y se le requiere o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, las exenciones especiales, simplificaciones y otros requerimientos de esta sección no serán aplicables a nueva adopción.”.

Si la Institución, ejerciendo los controles que le faculta la Ley de Compañías, **estableciere que los datos y cifras que constan en los estados financieros presentados a la Superintendencia de Compañías, no responden a la realidad financiera de la empresa, se observará al representante legal**, requiriéndole que presente los respectivos descargos, para cuyo efecto se concederá hasta el plazo máximo previsto en la Ley de Compañías; de no presentar los descargos requeridos, se impondrán las sanciones contempladas en la Ley de la materia y Reglamentos.

Las compañías del tercer grupo que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la presente Resolución, en el periodo de transición (año 2011), elaborarán obligatoriamente, un cronograma de implementación y las conciliaciones referidas en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008.

Los ajustes efectuados al inicio y al término del período de transición, deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Aplicación De Las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF) (Continuación)

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cualquiera de las compañías calificadas como PYME podrá adoptar NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, decisión que comunicará a la Superintendencia de Compañías, debiendo posteriormente cumplir con las respectivas disposiciones legales.

Aquellas compañías que por efectos de la presente Resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, y remitirán a esta Superintendencia, hasta el 31 de mayo de 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo, del 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
