

NOTAS DE CARÁCTER 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 13.

Aprobación de estados financieros –

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de INMOBILIARIA FARYB S.A. el 15 de Marzo del 2018 y posteriormente fueron puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

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.

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.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECIFICO

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>
Bancos	232.595
Depósitos a plazo fijo	28.100
Cajas	<u>13.214</u>
Total	<u><u>273.909</u></u>

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

4. 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 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	50.048	50.812
Total cuentas por cobrar clientes	<u>50.048</u>	<u>50.812</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por vencer, corrientes		
Ilustre Municipio de Montecristi	49.188	49.188
Maquintercar	860	860
Inmobiliaria Montecristi		<u><u>610.539</u></u>

Total cuentas por cobrar clientes	<u>50.048</u>	<u>609.775</u>
--	----------------------	-----------------------

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores (1)	188.874	310.074
Cuentas por cobrar relacionadas		<u>1.198</u>
Total	<u>188.874</u>	<u>311.272</u>

(1) El saldo de Anticipo a Proveedores incluye principalmente valores entregados por compra de terrenos.

Para el año 2017, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

5. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 presenta un saldo de \$12.763.675, que comprende la existencia de terrenos ubicados en la ciudad de Manta y Montecristi.

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inventarios de Terrenos	742.913	8.325.482
Inventarios de Terrenos en Proyectos	11.981.211	
Repuestos y herramientas	<u>39.551</u>	<u>14.794</u>
	<u>12.763.675</u>	<u>8.340.276</u>

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

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificio (b)	87.532	87.532
Terreno (a)	40.104	40.104
Maquinarias	963	1.133
Vehículos	38.000	25.000
Equipo de computación	28.590	34.066
Muebles y enseres	30.071	30.164
Equipo de Oficina	<u>9.912</u>	<u>9.912</u>
	235.172	227.911

Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(53.141)</u>	<u>(58.732)</u>
	<u>182.031</u>	<u>169.179</u>

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

(b) Al 31 de diciembre del 2017 Incluyen principalmente una casa en La Revancha, y una edificación en el terreno frente al Paseo Shopping de Manta.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

a.- Composición corto plazo:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	2.941.953	477.136
Impuestos y Contribuciones (nota 11)	104.788	77.561
Otras cuentas por pagar	778	
	<u>3.047.519</u>	<u>554.697</u>

Las cuentas por pagar proveedores corresponden a valores pendientes de pago por compra de terrenos que serán posteriormente puestos a la venta de acuerdo al giro del negocio. El detalle de cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre del 2017 es como se lo presenta a continuación:

	<u>2017</u>
García Calle Vicente Andrés	1.923.299
Muentes Bailón Edi Alejandro	650.000
Figueroa Tóala Mercedes Monserrate	171.410
Paredes Gómez Gerardo Patricio	42.682
Quiroz García Manuel Enrique	38.820
Tóala Arteaga Mirian Lourdes	36.256
Barcia Delgado Stalin Rubén	20.000
Anchundia Anchundia Claudio Tomas	17.479
Ilasa	13.882
Otros Menores a 10mil	<u>28.125</u>
TOTAL	<u>2.941.953</u>

b- Composición largo plazo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo de clientes a largo plazo (2)	5.424.881	4.942.359
Proveedores a Largo plazo (1)	2.294.028	2.103.608
Cuentas por pagar relacionadas (nota 16)	1.885.098	1.321.365

8.367.332 8.367.332

- (1) Las Cuentas por pagar Proveedores a largo plazo comprenden valores adeudados por compras de terrenos a diferentes proveedores, el saldo al 31 de diciembre del 2017 incluye lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Santos Delgado Ángel Nicasio	716.611	716.611
Anchundia Anchundia Claudio Tomas	357.701	359.701
Alonso Delgado Manuel Antonio	323.537	329.637
Alonso Bailón Ana Polonia	110.906	110.906
López Alonzo Cetty Elizabeth	122.987	
Otras menores a cien mil	662.286	586.753
	<u>2.294.028</u>	<u>2.103.608</u>

- (2) 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 movimiento durante el año 2017 fue el siguiente:

LOTIZACIONES	SALDO 2016	SALDO 2017
PARCELA ARTESANOS	1.679.774	2.007.952
ARTESANOS ETAPA T	468.042	316.475
ARTESANOS ETAPA X	572.495	388.567
NUEVO PRADO	1.099.234	1.099.162
NUEVO ARROYO	565.273	638.524
NUEVO COLORADO	163.560	126.593
LLANOS DE COLORADO	312.813	547.287
COSTA PACIFICO I	-	29.283
AMERICA	35.989	52.117
VICTORIA	45.179	72.787
OTROS		146.134
TOTALES	4.942.358	5.424.881

8. IMPUESTOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta	88.717	72.093
Retención en la fuente	16.071	5.468
Total	<u>104.788</u>	<u>77.561</u>

9. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participación trabajadores en utilidades	144.122	8.140
Sueldos y Salarios	86.154	68.773
Beneficios sociales	12.298	6.876
	<u>242.574</u>	<u>83.789</u>

10. PATRIMONIO

(a) Capital Social -

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de 1 cada una, totalmente pagadas.

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

(d) Resultados acumuladas -

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía mantenía un saldo en resultados acumulados como se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidades Acumuladas	485.807	454.522
Utilidad del Ejercicio	77.033	31.285
	<u>562.840</u>	<u>485.807</u>

11. INGRESOS

Los Ingresos obtenidos durante el periodo 2017 y 2016 se presentan a continuación:

<u>2017</u>	<u>2016</u>
-------------	-------------

Ingresos por actividades ordinarias	1.045.985	882.003
Otros Ingresos	2.002	
	<u>1.047.987</u>	<u>882.003</u>

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas	571.819	391.668
Otros gastos	28.516	237.321
Sueldos y Salarios	43.200	43.200
Servicios Prestados	50.429	
Servicios Profesionales	72.610	26.758
Depreciaciones	22.015	18.767
Suministros Materiales y repuestos	31.482	13.093
Comisiones en ventas	14.610	15.232
Beneficios sociales	15.395	15.147
Promoción y publicidad	9.500	14.934
Gastos de viaje	2.625	3.231
Impuestos, contribuciones, multas y otros	31.185	4.681
Combustibles y transporte	6.264	3.212
Servicios básicos	3.698	1.588
Mantenimientos	2.676	38.214
Gastos de gestión	8.335	689
Total	<u>914.359</u>	<u>827.735</u>

13. 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 2017 el detalle de los accionistas es el siguiente:

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

b) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los saldos entre partes relacionadas son los siguientes

Nombre	Naturaleza	2017	2016
Inmobiliaria Corbirray S.A.	Deudora corriente	1.048.206	975.307
El Constructor SCC	Deudora corriente	105.361	1.198
Total, Deudoras		1.153.567	976.505
Briones Barreto Mélida Yolanda	Acreedora no corriente	1.446.063	910.052
Abad Briones Flavio Antonio	Acreedora no corriente	405.161	411.313
Corbirray S. A	Acreedora no corriente	30.480	
El Constructor S. A	Acreedora no corriente	2.100	
El Constructor SCC	Acreedora no corriente	1.281	
Total, Acreedoras		1.885.085	1.321.365

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.



Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora