

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	Nota 3	4,554
Activos financieros:		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	Nota 4	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados		20,000
Otras cuentas por cobrar		-
(-) Provisión cuentas incobrables		-
Servicios y otros pagos anticipados		-
Activos por Impuestos Corrientes		-
Total activos corrientes		24,554
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipos	Nota 5	401,225
Activo intangible		-
Activo por impuestos diferidos		-
Activos financieros no corrientes:		
Cuentas por cobrar largo plazo a relacionadas	Nota 6	20,093
Inversiones en acciones		-
Total activos no corrientes		421,318
Total activos		445,872

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 7	790
Obligaciones con instituciones financieras		-
Otras obligaciones corrientes	Nota 8	1,764
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		-
Total pasivos corrientes		2,554
Pasivos no corrientes:		
Obligaciones con instituciones financieras porción no corriente		-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas - porción no corriente	Nota 9	71,177
Depósitos de clientes		-
Provisiones por beneficios a empleados		-
Pasivo por impuestos diferidos		42,928
Total pasivos no corrientes		114,105
Total pasivos		116,659
Patrimonio:		
Capital social	Nota 10	25,000
Reservas	Nota 11	1,944
Resultados acumulados	Nota 12	302,269
Total patrimonio		329,213
Pasivo + patrimonio		445,872

Olivia


INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 13	24,982
Costo de ventas		-
Utilidad bruta		24,982
Otros ingresos:		
Otros ingresos		-
Gastos:		
Gastos de administración	Nota 14	24,085
Gastos financieros		-
Otros gastos		-
		24,085
Utilidad del año antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		897
Participación a trabajadores		-
		897
Impuesto a la renta:		
Impuesto a la renta corriente		(2,372)
Efecto de impuestos diferidos		2,245
		(127)
Utilidad neta del año		770
Otro resultado integral:		
Componentes del otro resultado integral		-
Resultado integral total del año		770

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Años terminados en Diciembre 31, 2012
(Expresado en dólares)

	Reservas			Resultados acumulados			Total patrimonio		
	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades retenidas	Adopción de NIIF	Total			
Saldo al 01 de enero de 2012:	25,000	-	1,170	-	1,170	6,584	295,689	302,273	328,443
Año 2012:	-	-	774	-	774	(774)	-	(774)	-
Apropiación de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	770	-	770	770
Resultado integral total	-	-	-	-	-	770	-	770	770
Saldo al 31 diciembre de 2012	25,000	-	1,944	-	1,944	6,580	295,689	302,269	329,213



INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	24,982
Efectivo recibido por dividendos	-
Efectivo pagado a proveedores y otros	(12,705)
Intereses pagados	-
Otros ingresos, netos	(20,345)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(8,068)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Pago por compra de propiedad, planta y equipos	-
Venta y baja de propiedad, planta y equipos	-
Pago por incremento de activos financieros no corrientes	-
Efectivo pagado por compra de activo intangible	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
(Disminución) en obligaciones con instituciones financier	-
Dividendos decretados	-
Aumento en cuentas por pagar diversas / relacionadas	145
Efectivo recibido por préstamo a accionistas	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	145
Aumento neto de efectivo	(7,923)
Efectivo:	
Al inicio del año	12,477
Al final del año	4,554

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'G', is located in the bottom left corner of the page.

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Resultado integral total	770
---------------------------------	-----

**Ajustes para conciliar el resultado integral total con el
efectivo neto provisto por las actividades de
operación:**

Depreciación	10,944
Provisión impuesto a la renta	2,372
Provisión participación a trabajadores	-
Provisión por jubilación patronal y desahucio	-
Provisión ajuste de gastos de gestión	-
Efecto de impuesto de renta diferido	(2,245)

Cambios en activos y pasivos operativos:

Disminución (aumento) documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	-
(Aumento) otras cuentas por cobrar	2,000
Disminución (aumento) construcciones en proceso	-
Disminución (aumento) servicios y otros pagos anticipados	-
Aumento activos por impuestos corrientes	-
(Disminución) otras obligaciones corrientes	(2,345)
Aumento cuentas y documentos por pagar	436
(Disminución) aumento cuentas por pagar diversas/relacionadas	(20,000)

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(8,068)
--	----------------

Olivia


INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

INMOBILIARIA FAROQUI S.A. fue constituida en el 18 de diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil en julio 5 de 1988 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador.

La Compañía Inmobiliaria Faroqui S.A., tiene como actividad de acuerdo a los estatutos la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de INMOBILIARIA FAROQUI S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Declaramos a los Accionistas y a la Junta Directiva que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

3. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Caja	-
Bancos locales	4,554
Bancos del exterior	-
	4,554



INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Hasta 3 meses	6,000
Entre 6 y 12 meses	14,000
	20,000

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales relacionados, por concepto alquiler de bienes inmuebles.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
<u>Propiedades, plantas y equipos, neto:</u>	
Terrenos	204,237
Infraestructura	196,988
Maquinarias y equipos	-
Vehículos	-
Muebles, enseres y equipos de oficina	-
Equipo de computación	-
Construcciones en proceso	-
	401,225

6. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO A RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Ing. Cesar Rodriguez Baquerizo	20,076
Sra. Lucia Quintero Amador	17
	20,093

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2012, estas cuentas por cobrar no generan interés a favor de la Compañía; aún cuando no tienen una fecha de vencimiento la Compañía recupera los valores involucrados bajo un programa establecido por la Administración.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Proveedores	-
Proveedores oficina	790
Cuentas por pagar reembolsos	-
	790

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-
Pagos al Servicio de Rentas Internas	1,564
Fondos de garantía retenidos a Proveedores	-
Otros	200
	1,764

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Relacionadas:	
Cuentas y documentos por pagar accionistas	-
Cuentas y documentos por pagar cias. relacionadas	71,177
Dividendos por pagar	-
	71,177

INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Perdida según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	897
15% participación a trabajadores	-
Utilidad después de participación a trabajadores	897
Más gastos no deducibles	9,417
Menos ingresos exentos	-
Más gastos incurridos para generar ingreso exento	-
Más participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-
Menos Amortización de Perdidas de años anteriores	-
Menos deducción por pago de trabajadores con discapacidad	-
Base imponible	10,314
Tasa de impuesto a la renta del período	23%
Total impuesto a la renta causado	2,372
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	736
Impuesto a la renta del año	2,372

10. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012, está constituido por 25,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 dólar de los estados unidos de Norteamérica cada una.

Al 31 de diciembre del 2012, la estructura accionaria de la Compañía está conformada de la siguiente manera:

Accionistas	Monto	Participación
Ing. César Rodríguez	9,750	39%
Sra. Lucía Quinteros	2,500	10%
Lcda. Lucía Rodríguez	4,250	17%
Ec. Ma. Auxiliadora Rodríguez	4,250	17%
Ing. Alfredo Rodríguez	4,250	17%
	25,000	100%

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. RESERVAS.

- **Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, *excepto en caso de liquidación de la Compañía*, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

La Compañía efectuó la apropiación por 774 en el año.

- **Reserva facultativa.**

Corresponde a la apropiación del 10% de las utilidades del ejercicio anterior, destinado mediante Actas de Junta General de Accionistas a fin de obtener un fondo para futuras eventualidades. Al 31 de diciembre del 2012.

12. RESULTADOS ACUMULADOS.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser *utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.*; el saldo al 31 de diciembre del 2012 incluye la pérdida del año terminado en esa fecha.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 201,319 fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; el saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación únicamente.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por el reconocimiento de ingresos sobre el avance de obras de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas.



INMOBILIARIA FAROQUI S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

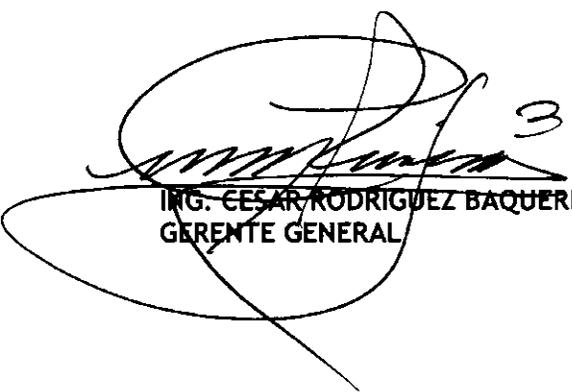
Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Alquiler de equipos	-
Alquiler de bienes	24,982
Otros	-
	<hr/>
	24,982

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	-
Depreciación	10,944
Impuestos, contribuciones y otros	2,371
Honorarios, comisiones y dietas	294
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	9,961
Suministros y materiales	51
Otros Gastos	464
	<hr/>
	24,085



ING. CESAR RODRIGUEZ BAQUERIZO
GERENTE GENERAL



ING. RICARDO TORRES AVELINO
CONTADOR GENERAL