

**FARMYARD S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2012**

A.- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO:

Mediante escritura pública otorgada el 28 de diciembre del 2001, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, se constituye la Compañía denominada "FARMYARD S.A.", debidamente inscrita en el registro mercantil del cantón Quito el 26 de junio de 2002, bajo el número 2139 del Registro Mercantil y mediante resolución No. 02.Q.I.J.2272 la Superintendencia de Compañías aprueba la constitución de la Compañía FARMYARD S.A., el 21 de junio de 2002.

El objeto de la Compañía es la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. Del mismo modo la empresa podrá dedicarse a la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y centros industriales, al diseño construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

El capital social de la compañía es de UN MIL 00/100 DÓLARES (USD. 1.000,00), dividido en mil acciones ordinarias y nominativas s de UN DÓLAR CADA UNA, pagado mediante aporte de bienes.

La Compañía está administrada por el Presidente y el Gerente General. El Representante Legal es el Gerente General.

El domicilio principal de la compañía es en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, en la calle Sebastián de Benalcázar y Pasaje S/N Conocoto.

Mediante Resolución No. 07.Q.IC.046 del 2 de agosto de 2007, la Superintendencia de Compañías ordena la intervención de la misma. Hasta el término de estas Notas continúa el mismo status de la Compañía

Los ingresos ordinarios por el presente ejercicio económico ascienden a un total de USD. 286.113,90.

B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

B.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Están presentados en las unidades monetarias del dólar americano, que es la moneda en curso del Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

El proceso contable de los años fiscales referidos se realizó en el sistema contable SADCOR, de TodoHogar Constructora, desde el año 1999, a la presente fecha la Compañía realiza su proceso contable en el Sistema WIN-AFIN.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 DEL 21 de Agosto del 2006 la Adopción de las Normas de información Financiera (NIIFS) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación. De acuerdo a lo antes indicado, la compañía definió como período de transición a las NIIFS el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación al 1ro de enero 2012.

Los estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de Diciembre 2011 y el estado de Situación Financiera al 1ro de Enero del 2011 (Fecha de Transición) han sido preparados exclusivamente por la administración de la Compañía, como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado al 31 de Diciembre 2012. Se calificó como NIIF para Pymes, debido a que a la fecha de transición no cumplía con ninguno de los requisitos publicados en la resolución de la Superintendencia de Compañías No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, para NIIFS completas.

La compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIFS a partir del 1ro de Enero del 2012

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2011, fueron preparados en base a NEC, así como a principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que se encontraban vigentes al momento de prepararse los mismos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

B.2. BASES DE PREPARACION

Los Estados Financieros de FARMYARD S.A comprende:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Evolución Patrimonial
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los estados financieros.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa, para sus operaciones regulares y no está restringido su uso, incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

El efectivo de la empresa se encuentra depositado en la cuenta ahorros No.031688 de la Cooperativa Luz del Valle, cuenta que se encuentra debidamente conciliada; el grupo de caja chica registra saldo que incluye valores asignados a un solo custodio, estos rubros presentan los siguientes saldos:

CUENTAS	AÑO 2011	AÑO 2012
CAJA CHICA	80,00	80,00
BANCOS	541,88	463,90
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES.-	621,88	543,90

2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES

CLIENTES

Constituyen las cuentas por cobrar a los clientes de los proyectos inmobiliarios terminados y entregados. Unidades habitacionales que se encuentran ocupadas por cada uno de los clientes.

El mercado de clientes se encuentra en un estrato económico medio, los proyectos entregados se encuentran en el sector del Valle de los Chillos, sector Conocoto, Conjunto Habitacional Pueblo Blanco del Valle.

Las cuentas por cobrar han sido legalizadas mediante convenios establecidos entre las partes sobre los movimientos que registran dichas cuentas y en algunos casos con promesas de compra-venta.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en los activos corrientes.

DETALLE	AÑO 2011	AÑO 2012
CLIENTES C-2	18.607,03	18.715,70
CLIENTES C-3	14.206,52	60.113,91
TOTAL	32.813,55	78.829,61

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS

Constituye valor entregado a Sr. Marco Andrade Vinueza (Socio 50%), por concepto de préstamos, cuyos saldos son los siguientes:

CUENTA	AÑO 2011	AÑO 2012
MARCO ANDRADE VINUEZA	20.599,60	11.979,60

4.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Valores corresponden a proyecto C-3 ubicado en Calles Abel Gilbeth y Sebastián de Benalcázar Puente 3, está conformada por 70 unidades habitacionales y 53 parqueaderos, a la presente fecha de la presentación de estas Notas se encuentran entregadas 60 unidades habitacionales.

En los años 2002 la Compañía entregó las etapas E-1, E-2 conformada por 203 casas; C-2 por 98 casas.

En la actualidad sobre el terreno de propiedad de la Compañía denominado Lote B, subdividido del Lote 2, se encuentra desarrollando un nuevo proyecto, que se encuentran en la etapa de estudios preliminares.

CUENTAS	AÑO 2011	AÑO 2012
PRELIMINARES C3	13.259,00	3.594,26
ESTRUCTURA	31.970,25	16.312,66
ALBAÑILERIA C3	87.385,61	50.904,41
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	23.430,09	7.822,63
INSTALACIONES ELECTRICAS	15.565,26	5.320,25
EQUIPAMIENTO SANITARIO	3.311,28	3.311,28
TERMINADOS EN CONSTRUCCION	32.429,29	20.172,83
VARIOS	47.560,24	28.906,37
COSTO URBANIZACION	132.136,08	57.102,59
TERRENO C3	90.312,88	100.312,88
COSTO INDIRECTO	287.435,19	245.919,01
TOTAL.-	764.795,17	539.679,18

5- ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se incluyen los activos de los cuales es probable obtener beneficios futuros, su utilización se espera en más de un período económico. Los bienes de propiedad, planta y equipo son utilizados en la producción de los proyectos inmobiliarios, así como también son utilizados por las áreas administrativas y ventas de la empresa. Las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedad planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en marcha en condiciones de funcionamiento conforme a lo previsto por la administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos, se registran a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales:

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ACTIVO</u>	<u>VIDA UTIL</u>
Inmuebles	25 Años

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

COSTO	AL 31/12/2011	ADICIONES	DISMINUCIONES	AL 31/12/2012
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			BAJA	
TERRENOS	267.597,00			267.597,00
INMUEBLES	38.004,28			38.004,28
- DEPRECIACIONES	-1.371,69			-2.743,38
TOTAL.-	304.229,59			302.857,90

Todo el mobiliario y equipos con los que funciona la empresa, son de propiedad de la gerencia general, razón por la que no consta en los libros contables.

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS LOCALES

Constituye obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, las mismas son registradas a su valor razonable. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30-60 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago.

En la cuenta de promitentes compradores C-3 se contabiliza los valores que los clientes tienen abonado por la adquisición de las viviendas, la misma que se da de baja en el momento del cierre del proyecto, enviado los valores totales a ventas.

CUENTAS	AÑO 2011	AÑO 2012
PROMITENTES COMPRADORES C-3	680.378,02	458.637,26
PROVEEDORES	11.560,54	24.445,70
MIDUVI	27.000,00	27.000,00
ANDINO&ASOCIADOS	20.485,65	25.976,05
SUPERINTENDENCIA DE CIAS	3.668,70	4.607,35
TOTAL.-	743.092,91	540.666,36

Se reconoce cuentas por pagar a Andino&Asociados en los años 2011,2012 por gastos realizados por esta Compañía, en los conjuntos que corresponde a egresos de Farmacyard.

7.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se registran los pasivos con la Administración Tributaria desde el año 2009 por retenciones de Impuestos, intereses y multas; obligaciones con el IESS, por concepto de aportes personales, patronales desde el año 2005 al 31 de diciembre 2012; fondos de reserva del el año 2007 al 2009 además Sueldos, Liquidaciones y Provisiones por beneficios sociales a empleados:

CUENTAS	AÑO 2011	AÑO 2012
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	4.096,12	8.196,58
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	49,09	136,82
CON EL IESS	69.629,34	72.642,51
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	70.256,41	80.896,09
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	97,85	163,41
TOTALES.-	144.129,21	162.035,41

8.- IMPUESTO CORRIENTE Y PARTICIPACION DE UTILIDADES

El Impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año, La utilidad gravable difiere de la utilidad contable.

La compañía genera ingresos por \$ 286.113,90 sus costos y gastos ascienden a \$ 285.810,04, por lo que se genera una utilidad de \$303, 86 antes de participación trabajadores e impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2012.

En las cuentas de Impuesto a la renta Cia por pagar y Participación trabajadores se encuentran los valores acumulados de los años 2011,2012

Queda pendiente por liquidar el proyecto C-3 Pueblo Blanco del Valle.

9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

CUENTAS	AÑO 2011	AÑO 2012
COMPETITIVE SUPPLY S.A.	159.990,71	151.907,66
TOTALES.-	159.990,71	151.907,66

Competitive Supply S.A., es una constructora relacionada de Farmyard S.A., ya que dos de los Accionistas de Farmyard S.A. son accionistas mayoritarios (72,50%)de Competitive Supply S.A.

Desde el año 2002, Competitive ha realizado préstamos en efectivo y en bienes a Farmyard S.A..

10.- PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Se reconoce los costos por beneficios a los empleados cuando se devengan, independientemente del momento del pago, se caracteriza porque la obligación de la empresa consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros. El monto que se reconoce en el estado financiero, en pasivo no corriente es el valor actuarial presente de la Obligación por Beneficios Definidos, por concepto de jubilación patronal y desahucio.

RESERVAS MATEMATICAS POR JUBILACION PATRONAL

RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2010	VARIACION 2011	RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2011
7.151,62	972,13	8.123,75

RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2011	VARIACION 2012	RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2012
8.123,75	1.975,11	10.098,86

RESERVAS MATEMATICAS
POR DESAHUCIO

RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2010	VARIACION 2011	RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2011
1.401,77	236,13	1.637,90

RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2011	VARIACION 2012	RESERVAS ACUMULADAS AL 31/12/2012
1.637,90	383,26	2.021,16

11.- PATRIMONIO

El capital de FARMYARD., al 31 de diciembre del 2012 cierra con USD. 1.000,00 divididos en un mil acciones ordinarias y nominativas de UN dólar cada acción.

La cuenta de Patrimonio se compone de la siguiente manera:

CONCEPTO	VALOR USD.
CAPITAL SOCIAL	1.000,00
GANANCIAS ACUMULADAS	793,02
PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	(36.485,90)
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	92.910,86
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	198,88
TOTAL	58.416,86

12.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias derivados de los contratos de construcción se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización, medido tomando como referencia el porcentaje de costos del contrato incurridos a la fecha en relación con el costo estimado del contrato para cada contrato.

Si el resultado de un contrato de construcción no puede calcularse con precisión, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se reconocen en relación con los costos incurridos del contrato que probablemente puedan recuperarse.

13.- COSTOS Y GASTOS

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

14.- REVELACIONES

Mediante Resolución No. 07.Q.IC.046 del 2 de agosto de 2007, la Superintendencia de Compañías ordena la intervención de la misma. Hasta el término de estas Notas continúa el mismo status de la Compañía.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (EXTRACONTABLE)

A la presente fecha la Compañía mantiene cuentas por cobrar extracontables a clientes de la Etapa C-3, situación que se da porque estos clientes ya tienen las viviendas entregadas pero sin escrituras, contablemente, corresponden a ventas no efectivizadas.

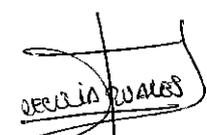
CARTERA POR COBRAR PUEBLO BLANCO DEL VALLE ETAPA C3

Nro.	NOMBRE	CASA	precio casa	precio parqueo	CARTERA	A
					DIC/12	
1	MORAN EMILIA	1	30.000,00		2.604,06	
2	OCHOA JARAMILLO LUIS VICENTE	4	13.000,00		6.176,58	
3	MOREIRA CEVALLOS MARIA CRISTINA	10	22.000,00	750,00	9.820,30	
4	TORO ZAPATA CECILIA DEL PILAR	17	22.000,00		13.824,62	
5	LUZURIAGA PESANTES SANDRA	20	20.301,06		14.180,00	
6	RODRIGUEZ DIEGO FERNANDO	22	22.000,00	750,00	15.504,72	
7	RUBIO ROSARIO	24	6.000,00		6.125,63	
8	MOREIRA CEVALLOS MARIA CRISTINA	26	22.000,00	750,00	2.364,82	
9	ORTEGA ROCHA FAUSTO MARCELO	27	22.000,00	750,00	14.169,50	
10	SORIA GUANIN PIEDAD	28	20.500,00		2.451,30	
11	TORAL ROSERO NARCISA SILVANA	31	36.300,00		26.977,95	
12	RODRIGUEZ CARVAJAL WILLIAMS	33	22.000,00	750,00	23.849,30	
13	ALULEMA IBARRA BLANCA	37	12.000,00		2.103,97	
14	ORDOÑEZ TACURI LUIS ALEJANDRO	38	25.000,00	1.000,00	7.875,20	
16	MORENO UQULLAS PAULINA	40	20.700,00	700,00	7.031,67	
17	SANCHEZ CHICA MARIA DIOSELINA	41	20.000,00	700,00	14.111,43	
18	GUADALUPE YESSICA	42	20.000,00	750,00	20.773,83	

19	ALAFARO MASINCHO MAGALLY	45	20.000,00	700,00	7.114,72
20	CORNEJO IRMA	47	27.000,00		32.663,13
21	PINARGOTTI BLANCA VICTORIA	48	22.750,00		31.136,75
22	COLOMA LOPEZ MARTHA ROSARIO	50	28.000,00		15.491,57
23	SARANGO CONZA BYRON PATRICIO	52	30.000,00		19.848,87
24	ZABRANO BELGICA MARIA	53	20.700,00		1.324,35
25	SEGURA REASCOS MONICA PATRICIA	54	24.000,00		13.124,04
26	SANCHEZ CRUZ JENNY	55	43.000,00		30.100,00
27	SUNTAXI MIRIAN	56	27.500,00		18.479,86
28	MURILLO SEGUNDO DANIEL	57	35.000,00		35.232,58
29	SORIA ALULEMA DANI	59	22.000,00	-	7.973,67
30	SORIA ALULENA KARINA	60	20.000,00		8.473,59
31	TERAN JENNY TATIANA	61	20.700,00		12.008,06
32	LADINO ROBALINO MARIANITA DE J	63	20.700,00		2.354,07
33	SANCHEZ CRUZ VINICIO	65	45.000,00	-	32.000,00
34	JUINA LEMA LILIAN	66	22.750,00		11.572,64
35	PIEDRA PAZ CARLOS ESTUARDO	67	27.000,00		18.869,25
36	CRUZ TIGASE JOSE AURELIO	68	28.000,00		22.499,88
37	VASQUEZ BEJARANO DAVID	69	20.700,00		2.968,94
TOTAL CARTERA ETAPA C3 AL 31 -12-2012				USD.	513.180,85

CARTERA POR COBRAR PUEBLO BLANCO DEL VALLE ETAPA C2

Nro.	NOMBRE	No. Casa	precio casa	CARTERA A DIC/12
1	TORRES ROSA ELENA	25	6.000,00	6.273,00
2	TAPIA FELIX GERMANICO	41	5.200,00	73,82
3	VILLACRES FERNANDO	91	7.800,00	1.151,91
4	MOLINA VILACIS LUIS ALBERTO	94	6.000,00	3.112,53
5	FIALLO POVEDA LUIS FRANCISCO	95	12.000,00	698,15
TOTAL CARTERA ETAPA C2 AL 31-12-2012				USD. 11.309,41


LCDA. CECILIA RUALES
C.C. No. 1710095017
GERENTE GENERAL


TERESA ANALUISA
C.C. No. 1716974702
CONTADORA GENERAL