

**FARMYARD S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2013**

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.

Los ingresos ordinarios por el presente ejercicio económico ascienden a un total de USD. 146.559,vs. el año 2012, tenemos una disminución de ingresos del 51.22%.

1 
(2)

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 estos estados financieros son:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo

El proceso contable del presente ejercicio fiscal ha sido elaborado en el sistema contable 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.

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

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 comprenden:

- 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 2012	AÑO 2013
CAJA CHICA	80,00	80,00
BANCOS	463,90	1.723,00
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES.-	543,90	1.803,00

2.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES

CLIENTES

Constituyen las cuentas por cobrar a los clientes de los proyectos inmobiliarios terminados y entregados.

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

Las cuentas por cobrar han sido legalizadas mediante convenios establecidos entre las partes sobre los movimientos que registran dichas cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, *excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera*, que se clasifican como activos no corrientes.

DETALLE	AÑO 2012	AÑO 2013
CLIENTES C-2	18.715,70	39.257,74
CLIENTES C-3	60.113,91	
TOTAL	78.829,61	39.257,74

3

(2)

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS

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

CUENTA	AÑO 2012	AÑO 2013
MARCO ANDRADE VINUEZA	11.979,60	11.979,60

En el presente ejercicio la administración de la empresa reclasificó esta cuenta como un activo a largo plazo.

4.- INVENTARIOS

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Las cifras que consta en esta cuenta corresponde al Proyecto C-3 ubicado en las calles Abel Gilbert y Sebastián de Benalcázar, Sector Conocoto, y al nuevo Proyecto denominado por el momento Casa de Hacienda, que se encuentra en la etapa de estudios preliminares. Constituye el 99,99% del valor total de Construcciones en Proceso el Proyecto C-3.

CUENTAS	AÑO 2012	AÑO 2013
PRELIMINARES C3	3.594,26	3.018,28
ESTRUCTURA	16.312,66	18.682,56
ALBAÑILERIA	50.904,41	65.480,82
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	7.822,63	41.014,76
INSTALACIONES ELECTRICAS	5.320,25	6.195,79
EQUIPAMIENTO SANITARIO	3.311,28	5.497,32
TERMINADOS DE CONSTRUCCION VARIOS	20.172,83	19.529,19
VARIOS	28.906,37	24.931,85
COSTO UBANIZACION	57.102,59	66.549,23
TERRENO	100.312,88	85.933,70
COSTO INDIRECTO	245.919,01	255.754,52
PROYECTO CASA DE HACIENDA		977,43
TOTAL.-	539.679,17	593.565,45

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 periodo 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.

4
[Handwritten signature]
②

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 periodo 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:

ACTIVO VIDA UTIL

Inmuebles 25 Años
Equipo de Computación y Software 3 Años

COSTO	AL 31/12/2012	ADICIONES	DISMINUCIONES	AL 31/12/2013
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			BAJA	
TERRENOS	267.597,00			267.597,00
INMUEBLES	38.004,28			38.004,28
EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE		553,57		553,57
- DEPRECIACIONES	-2.743,38	-1.900,21		-4.643,59
TOTAL.-	302.857,90	-1.346,64		301.511,26

6.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Constituye el capital y el interés por cobrar a los clientes a largo plazo.

CUENTA	AÑO 2013
Cuentas x Cobrar Clientes C2 - LP	7.754,44
Cuentas x Cobrar Clientes C3 - LP	14.632,41
TOTAL.-	22.386,85

5 *[Handwritten signature]* *[Handwritten mark]*

P A S I V O

PASIVO CORRIENTE

7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES CORRIENTE

PROVEEDORES

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.

CUENTAS	AÑO 2012	AÑO 2013
PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS	24.445,70	23.269,00
TOTAL.-	24.445,70	23.269,00

8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se registran los pasivos con la Administración tributaria desde el año 2009 por impuestos, intereses y multas; obligaciones con el IESS desde el año 2005 por aportes patronales, personales, fondos de reserva, Beneficios sociales a empleados como décimo tercero, cuarto, vacaciones.

CUENTAS	AÑO 2012	AÑO 2013
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	8.196,58	12.830,69
CON EL IESS	72.642,51	89.453,29
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	80.896,09	94.384,44
TOTALES.-	161.735,18	196.668,42

9.- 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 \$ 146.558,92, sus costos y gastos \$ 146.031,21, por lo que se genera una utilidad de \$ 527,71 antes de participación trabajadores e impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2013.

6
Proveedores
⑫

PASIVO NO CORRIENTE

10.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Del total de la cuenta PRESTAMOS DE TERCEROS, el rubro que se adeuda a la empresa relacionada COMPETITIVE S.A., constituye el 71%, empresa que realiza préstamos en efectivo y en bienes a FARMYARD.

Con respecto al año 2012, se ha incrementado la deuda con esta empresa relacionada en un 32,49%

CUENTAS	AÑO 2013
Competitive S.A. - 1806769 - LP	201.256,20
Gina Sanchez - LP	4.633,13
Cecilia Ruales - LP	945,01
Andino y Asociados - LP	32.292,18
Jose Torres - LP	10.000,00
Sangucho Angel - LP	1.498,16
Maldonado Patricia - LP	5.940,00
Miduvi - Bonos Desestimiento - LP	27.000,00
Superintendencia de Compañías	3.287,35
TOTAL.-	286.852,03

11.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Son obligaciones exclusivamente de operaciones comerciales de la entidad a favor de sus Clientes, constituyen fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes. Estos fondos serán reconocidos como ingresos cuando se transfiera el riesgo y el beneficio del activo vendido.

Así también se registran los valores por pagar a clientes por desistimientos en cada uno de los proyectos.

CUENTAS	AÑO 2013
2.2.4.03.11 - ANTICIPO CLIENTES - LP	368.727,48
2.2.4.03.15 - DESESTIMIENTOS POR PAGAR CLIENTES C-2 - LP	11.160,92
2.2.4.03.16 - DESESTIMIENTOS POR PAGAR CLIENTES C-3 - LP	19.394,70
2.2.4.03.17 - CUENTAS POR PAGAR CLIENTES ESCRITURAS	12.217,00
TOTAL.-	411.500,10

12.- 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, cuyo valor es USD 12.332,27 por concepto de provisión jubilación patronal y USD. 2.511,07 desahucio.

13.- PATRIMONIO

El capital de FARMYARD S.A., al 31 de diciembre del 2013 es de USD. 1.000,00 dividido en mil acciones ordinarias y nominativas de UN dólar cada acción.

La cuenta de Patrimonio está compuesta:

CONCEPTO	VALOR USD.
CAPITAL SOCIAL	1.000,00
GANANCIAS ACUMULADAS	1.125,17
PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	(36.619,17)
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	92.910,86
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	527,71
TOTAL	58.944,57

21.- RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía reconoce sus ingresos en base al avance de obra.

El método para la valoración del avance de obra es en función de los costos incurridos vs. Los costos totales

22.- 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.

24.- REVELACIONES

Mediante Resolución No. 07.Q.IC.046 del 2 de agosto de 2007, la Superintendencia de Compañías ordena la intervención de Farmyard S.A., situación que continua hasta la presente fecha.

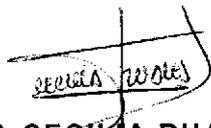
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (EXTRACONTABLE)

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a los clientes de la Etapa C-3, valores que corresponde a ventas no efectivizadas, situación que se produce porque las unidades habitacionales se encuentran entregadas pero sin escrituras.

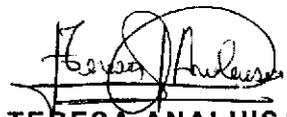
CARTERA POR COBRAR PUEBLO BLANCO DEL VALLE ETAPA C3

Nro.	NOMBRE	CASA	PRECIO CASA	PRECIO PARQUEO	CARTERA A DIC 2013
1	MORAN EMILIA	1	30.000,00		1.614,47
4	OCHOA JARAMILLO LUIS VICENTE	4	13.000,00		5.582,16
9	MOREIRA CEVALLOS MARIA CRISTINA	10	22.000,00	750,00	7.014,50
16	TORO ZAPATA CECILIA DEL PILAR	17	22.000,00		13.824,62
19	LUZURIAGA PESANTES SANDRA	20	20.301,06		6.180,00
21	RODRIGUEZ DIEGO FERNANDO	22	22.000,00	750,00	15.504,72
22	RUBIO ROSARIO	24	6.000,00		7.533,23
25	ORTEGA ROCHA FAUSTO MARCELO	27	22.000,00	750,00	14.169,50
26	SORIA GUANIN PIEDAD	28	20.500,00		1.856,96
29	TORAL ROSERO NARCISA SILVANA	31	36.300,00		26.977,95
31	RODRIGUEZ CARVAJAL WILLIAMS	33	22.000,00	750,00	23.849,30
35	ALULEMA IBARRA BLANCA	37	12.000,00		203,37
36	ORDOÑEZ TACURI LUIS ALEJANDRO	38	25.000,00	1.000,00	1.968,80
40	GUADALUPE YESSICA	42	20.000,00	750,00	20.773,83
43	ALAFARO MASINCHO MAGALLY	45	20.000,00	700,00	8.004,06
45	CORNEJO IRMA	47	27.000,00		35.377,97
46	PINARGOTTI BLANCA VICTORIA	48	22.750,00		32.672,01
48	COLOMA LOPEZ MARTHA ROSARIO	50	28.000,00		13.333,81
50	SARANGO CONZA BYRON PATRICIO	52	30.000,00		20.642,46
52	SEGURA REASCOS MONICA PATRICIA	54	24.000,00		6.475,89
53	SANCHEZ CRUZ JENNY	55	43.000,00		29.803,12
54	SUNTAXI MIRIAN	56	27.500,00		18.479,86
55	MURILLO SEGUNDO DANIEL	57	35.000,00		34.599,10
61	LADINO ROBALINO MARIANITA DE J	63			2.354,07

			20.700,00		
63	SANCHEZ CRUZ VINICIO	65	45.000,00		32.000,00
65	PIEDRA PAZ CARLOS ESTUARDO	67	27.000,00		18.869,25
66	CRUZ TIGASE JOSE AURELIO	68	28.000,00		22.949,65
67	VASQUEZ BEJARANO DAVID	69	20.700,00		2.387,18
TOTAL CARTERA ETAPA C3 AL 31 DIC 2013.-					425.001,84



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



TERESA ANALUISA
C.C. No. 1716974702
CONTADORA GENERAL

