

FARMYARD S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Naturaleza de las Operaciones

FARMYARD S.A., es una entidad de derecho privado, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública el 28 de diciembre de 2001, inscrita en el Registro Mercantil N° 2139, tomo 133. El objeto social es: a.- Agricultura; b.- Crianza de animales; c.- Industrialización como actividad adición,; d.- Actividades de comercio como importación, exportación, compra, venta, comercialización, distribución y representación de productos tales como equipos mecánicos, electrónicos, telecomunicaciones, maquinarias, vehículos, naves acuáticas, repuestos y accesorios, insumos de materiales plásticos, cerámica, fibras textiles, prendas de vestir, productos de hierro y otros metales, joyas, productos químicos permitidos por la ley de la industria para la agronomía, veterinaria, productos de consumo masivo y minerales; e.- Turismo: podrá fomentar y desarrollar el turismo nacional e internacional mediante la instalación y administración de agencias de viaje, hoteles, moteles, restaurantes, clubes, cafeterías, centro comerciales, ciudadelas, vacacionales, y parques mecánicos de recreación; f.- Inmobiliaria y representaciones: compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, arrendamiento, y anticresis de bienes inmuebles rurales y urbanos; g.- Construcción de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residencias, condominios y centros industriales, diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, trabajo de proyectos, realización y fiscalización de diseño de interiores y exteriores, construcciones de obras de ingeniería, vialidad, puertos, aeropuertos, y metalmecánica, entre otros. Actualmente su actividad económica principal es la construcción de viviendas. La duración de la compañía es de 50 años.

1.2 Información General

La Representación Legal de la compañía está a cargo de la señora ANDRADE VINUEZA STEPHANIE KAROLINA, quién dirige y administra, celebra y ejecuta a nombre de la compañía toda clase de actos y contratos, mantiene el cuidado de los bienes y fondos de la compañía, suscribe y firma a nombre de la compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebren la compañía. La compañía se encuentra domiciliada en el pasaje Abel Gilbert y la calle Sebastián de Benalcázar.

De acuerdo a la resolución N°09.Q. IJ 0802, con fecha 20 de febrero de 2009, la Compañía se encontró incurso en el causal de inactividad de acuerdo al artículo 359 de la Ley de Compañías, por no haber cumplido durante dos o más años consecutivos con las obligaciones establecidas en el artículo 20 de la citada Ley.

De acuerdo a la resolución N°S.C. IJ.DJDL.Q.10 2183 de fecha 2 de junio de 2010, informa que mediante resolución N°09.Q.IJ 0802, con fecha 20 de febrero de 2009, se declaró la inactividad y de conformidad con la certificación otorgada por el

Secretario General han transcurrido más de 30 días, contados desde la notificación y la publicación de inactividad, no han saneado la causal que motivó la declaratoria. En dicha resolución resuelven declarar disuelta por inactividad a FARMYARD S.A. por estar incurso en la causal de disolución prevista en inciso 3° del artículo 360 de la Ley de Compañías, ordenando su liquidación.

Mediante resolución N°SC.IJ.DJDL.Q.12 6405 de fecha 13 de diciembre de 2012, informa que de acuerdo a la resolución N°S.C. IJ.DJDL.Q.10 2183 de fecha 2 de junio de 2010 la Superintendencia de Compañías declaró la disolución por inactividad y dispuso la Liquidación de FARMYARD S.A., establece que, a petición del representante legal de la compañía, el superintendente excluyó de dicha resolución a la compañía del proceso de disolución y liquidación de manera individual. El día 4 de diciembre de 2014, se inscribe en el registro mercantil la resolución antes citada.

Con fecha 27 de agosto de 2015 mediante escritura N° 2015-17-01-44-P-0002894, ante la notaria cuadragésima cuarta del cantón Quito, se resuelve la activación de la compañía FARMYARD, S A., EN LIQUIDACION de conformidad a lo dispuesto en la legislación de Compañías vigente y de acuerdo al acta de Junta General Extraordinaria de fecha 24 de agosto de 2015, el señor presidente Marco Andrade Cascante, indica que la compañía no se encuentra inactiva y a la presente fecha ha superado los causales por las que fue enviada a disolución y liquidación . Por lo anterior y luego de un estudio de sus estados financieros y de la Ley, la compañía se reactiva para poder terminar las viviendas iniciadas y cumplir con las obligaciones pendientes.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 09 de marzo de 2018 y 26 de marzo de 2017, correspondientemente.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento con NIIF - Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PyMES, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2015, fecha de cierre de los Estados Financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Activos corrientes mantenidos para la venta - Los activos corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la construcción del inmueble se ha completado en más de un 70% y la venta se encuentra soportada por la escritura pública de compraventa o la escritura de promesa de compra- venta o la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

2.6 Obras en Construcción – Los inventarios de la Compañía se componen de terrenos y edificios en construcción y se valoran al costo de adquisición/producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición/producción comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

2.7 Propiedad Planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: Después del reconocimiento inicial, la Planta y Equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de Propiedad y Equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de Computación	3

2.7.4 Retiro o venta de Planta y Equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuestos corrientes - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos - Jubilación patronal - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de bienes inmuebles se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 Costo de Venta - El costo de venta de la Compañía corresponde a los costos de construcción de los inmuebles y al precio de compra de los lotes de terreno.

2.14 Gastos de Administración y Ventas - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial, con activos corrientes, aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.15.2 Baja de un activo financiero

- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que cobrar.

2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Baja de un pasivo financiero

- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

- La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

Modificaciones a la NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 40	Transferencia de propiedades de Inversión.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

La Administración anticipa que no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

3.2 Estimación de vidas útiles de Propiedad Plantas y Equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo con lo mencionado en la *Nota 2.7.2*.