

**INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**1. CONSTITUCION**

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, inscrita en el Registro Mercantil en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 03-G-IJ-0001462, dictada por el Director Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 26 de Febrero del 2003. Su actividad principal es la Compra venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2012 y el período de transición fue el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

**a. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

**b. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro en su condición de cobro.

**c. Pagos anticipados**

Se registran al costo histórico y se amortiza hasta el período de vigencia del bien o servicio.

**d. Propiedad, plantas y equipos, neto**

La compañía utilizó el valor razonable (avalúo) en las existencias, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha. Acorde a lo indicado en la NIIF 1.

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

La compañía en el período de transición revalorizó instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos, herramientas y equipos de computación a su costo de realización con efecto en las cuentas patrimoniales por adopción de las NIIF.

**e. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La Compañía mantienen instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

**f. Provisiones**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el

monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

**g. Contingencias**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

**h. Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

**Impuesto a la renta causado**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

**Impuestos diferidos**

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

**i. Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

**j. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos por venta y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

**3. INDICADORES ECONOMICOS**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012 y 2011, fue de 5.08%.y 5.41%, respectivamente:

<b>AÑO TERMINADO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b><u>dic-31</u></b>	<b><u>INFLACIÓN</u></b>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	5.08

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, Cuentas por Cobrar se descompone de la siguiente forma:

	2012	2011
Clientes	45,226.38	253,098.07
Anticipos Proveedores	187,810.01	510,356.80
Impuestos retenidos	274,366.34	259,540.70
Otros	218,226.19	
Provisión cuentas incobrables	(3,089.00)	(3,089.00)
<b>TOTAL</b>	<b>722,539.92</b>	<b>1,019,906.57</b>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros incluyen pagos anticipados originados por retenciones en la fuente realizadas en el periodo, fueron debidamente compensados con el saldo del impuesto a la renta a pagar del ejercicio 2012 y 2011.

Otras cuentas por cobrar representan partidas por ventas de mercaderías a clientes no relacionados.

#### 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el siguiente es el movimiento de Propiedades, Planta y Equipo:

<b>Saldos al 31 de Dic. 2010</b>	<b>4.285,00</b>	<b>7.282.731,29</b>	<b>26.976,52</b>	<b>135.549,19</b>	<b>(1.257.982,26)</b>	<b>6.191.559,74</b>
Adiciones del año	388.980,00	281.296,80			(397.830,99)	272.445,81
ventas y o retiros	(388.980,00)	(41.118,75)		(13.732,14)	16.783,18	-427.047,71
Depreciación del año	0,00					
<b>Saldos al 31 de Dic. 2011</b>	<b>4.285,00</b>	<b>7.522.909,34</b>	<b>26.976,52</b>	<b>121.817,05</b>	<b>(1.639.030,07)</b>	<b>6.036.957,84</b>
Adiciones del año		1.018.018,74		<b>77.321,94</b>		1.095.340,68
ventas y o retiros		(177.540,00)			34.123,24	(143.416,76)
Depreciación del año					(428.436,10)	(428.436,10)
<b>Saldos al 31 de Dic. 2012</b>	<b>4.285,00</b>	<b>8.363.388,08</b>	<b>26.976,52</b>	<b>199.138,99</b>	<b>(2.033.342,93)</b>	<b>6.560.445,66</b>

#### 6. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan las obligaciones por compra a proveedores los cuales no generan interés y son pagaderas en promedio de 30 días.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la composición de las cuentas por pagar es la siguiente:

	2012	2011
<b>Cuentas por pagar</b>		
Depósito en Garantía	313,629.06	281,619.08
Cuentas por Pagar accionistas	149,914.96	669,480.85
Otras por pagar	8,286.65	
<b>TOTAL</b>	<b>471,830.67</b>	<b>951,099.93</b>
<b>Impuestos por pagar</b>		
Retenciones en la fuente	2,181.84	3,453.90
Retenciones iva	3,775.60	3,678.82
Impuesto a la renta por pagar	122,167.92	
<b>TOTAL</b>	<b>128,125.36</b>	<b>7,132.72</b>
<b>Beneficios Sociales:</b>		
Participación 15% empleados		72,957.28
<b>TOTAL</b>	<b>0.00</b>	<b>72,957.28</b>
<b>TOTAL</b>	<b>599,956.03</b>	<b>1,031,189.93</b>

## 8.-PRESTAMO DE ACCIONISTA LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa préstamo de accionista el cual no genera tasa de interés y no presenta fecha específica de vencimiento de acuerdo a la Administración del a Compañía.

## 9.-CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social está representado por 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una

## 10.-IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de mayo del 2013), la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales. La Administración de INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A. considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## 11.- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF

Los efectos originados por la aplicación de las Normas Internacionales de información financiera se detallan a continuación:

**INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.**  
**CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO Y DE LOS RESULTADOS**  
 Conciliación del patrimonio neto al 1º de enero del 2011  
 (Expresados en dolares estadounidenses )

	Notas	NEC	Efecto de Transición a NIIF	NIIF
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja Bancos		715,083.12		715,083.12
<b>Cuentas por cobrar:</b>				
Clientes		55,802.43		55,802.43
Anticipo a proveedores		619,980.09		619,980.09
Otros	1	206,338.82	(31,831.38)	174,507.44
		882,121.34		850,289.96
Menos - provision para cuentas dudosas		(558.02)		(558.02)
		881,563.32		849,731.94
Inventarios				-
Gtos pagados por anticipo				-
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,596,646.44</b>		<b>1,564,815.06</b>
Terrenos		4,285.00		4,285.00
Muebles y equipos menos- depreciacion acumulada		6,187,274.74		6,187,274.74
Impuestos diferidos		-		-
<b>Total Activo</b>		<b>7,788,206.18</b>	<b>(31,831.38)</b>	<b>7,756,374.80</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
<b>Documentos y cuentas por pagar</b>				
Proveedores		5,949,969.00		5,949,969.00
Deposito en Garantía		231,234.08		231,234.08
Compañía relacionadas y accionistas		380,072.21		380,072.21
Cuentas por pagar		6,113.11		6,113.11
		6,567,388.40		6,567,388.40
<b>Pasivos Acumulados</b>				
Impuesto a la renta por pagar		18,208.12		18,208.12
Beneficios Sociales		8,739.39		8,739.39
		26,947.51		26,947.51
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>6,594,335.91</b>		<b>6,594,335.91</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>				
Accionistas		789,540.45		789,540.45
<b>Total deuda a largo plazo</b>		<b>789,540.45</b>		<b>789,540.45</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>7,383,876.36</b>		<b>7,383,876.36</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital social		50,000.00		50,000.00
Reserva Legal		38,984.97		38,984.97
Utilidades no distribuidas		284,029.76		284,029.76
Resultados acum por adopción NIIF		-	(31,831.38)	(31,831.38)
Utilidad del Ejercicio		31,315.09		31,315.09
<b>Total Patrimonio</b>		<b>404,329.82</b>		<b>372,498.44</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>7,788,206.18</b>	<b>(31,831.38)</b>	<b>7,756,374.80</b>
Ver las notas explicativas				-

## **12.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de mayo del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.