
INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHER INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción del Negocio y la Empresa** INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHER INCFAR S.A. es una Empresa ecuatoriana constituida en el año 2003, con un capital de cincuenta mil dólares (US\$) dividido en cinco mil acciones de diez dólares cada una.

Su principal actividad, es el alquiler y compra venta de bienes Inmuebles.

La compañía es propietaria de varios Inmuebles (Locales comerciales, Edificios, Oficinas, Parques, Bodegas, Terrenos), ubicados principalmente en la ciudad de Guayaquil.

- (2) **El Entorno del Año 2019** En el año 2019 los resultados brutos se redujeron en el 28% con relación al año anterior. En lo principal por una disminución de los ingresos del 22%.

- Bases de Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$).

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** (a) **Período de Estados Financieros**
Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2019 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) **Equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

La Empresa mantiene Inversiones en Bancos (a corto y largo plazo), que generan Intereses.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de Cuentas por Cobrar a clientes. Los créditos a clientes se realizan con condiciones normales (hasta 15 días) y los saldos por cobrar no generan intereses. No se realizan ajustes a los saldos pendientes de cobro que exceden los plazos normales. Al final del ejercicio, se revisan los saldos de los deudores comerciales para determinar evidencias de irrecuperabilidad.

(d) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

Los valores de las propiedades (mayoritariamente inmuebles) comprenden el precio neto de adquisición y los costos y gastos incurridos, hasta la ubicación operativa del activo.

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (5% sobre inmuebles, 10% sobre Maquinaria, equipos y Muebles y Enseres, 20% sobre vehículos).

(e) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Proveedores y obligaciones tributarias. Los pasivos a largo plazo corresponden a los Accionistas.

(f) Reconocimiento de Ingresos

Corresponden a los arriendos mensuales de los inmuebles, que se registran al emitirse las facturas correspondientes.

(g) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los Costos y Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago.

(h) Impuesto anual a la Renta, Anticipos e Impuestos Diferidos.

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2019 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma LRTI establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2018) y se pagan en cuotas iguales en los meses de Julio a Noviembre del ejercicio corriente (2019). La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(i) **Participación de los trabajadores en las utilidades**

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2020. La empresa no registró personal en Relación de Dependencia el ejercicio 2019.

(5) Administración de Riesgos Financieros

Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgo de Mercado

La Empresa esta sujeta a los mismos riesgos del mercado de renta de inmuebles que los otros partícipes. Sin embargo en el año 2019, la empresa ha logrado rentar la mayor parte de sus inmuebles.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los alquileres. La estructura de costos y gastos permite a la Empresa tener indicadores razonables de liquidez y una importante reserva de fondos en inversiones de liquidez inmediata.

(c) Riesgo de Crédito concedido por alquiler de inmuebles.

Todos los alquileres se facturan a crédito de 15 días. La empresa no considera riesgo de incobrables. La empresa registró, hasta el año 2018, la provisión para incobrables de conformidad con la Ley tributaria.

(6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.

En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2019, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	Aplicar a partir de:
NIIF 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero 1, 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre la Renta	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios	Enero 1, 2019

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Caja		301.740	17.567
Bancos Locales	(a)	1.347.976	1.379.677
Bancos del Exterior	(b)	509.610	509.955
Total...		2.159.327	1.907.199

(a) Incluye los siguientes saldos en Bancos:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Guayaquil	548.265	140.244
Banco Pichincha	354.041	155.975
Mutualista Pichincha	7	7
Banco Internacional	445.663	1.083.450
Total...	1.347.976	1.379.677

(b) Año 2019: Corresponde a saldos en Banco Santander (Miami).

Año 2018: Corresponde a saldos en Interaudi Bank (New York).

(8) Inversiones Financieras

Incluye Pólizas de Acumulación con vencimientos en el 2020 y con tasas de Interés entre el 7% y 8%.

	<u>F.Vencimiento</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Pólizas de Acumulación</u>			
Diners Club	3/3/2020	234.651	234.651
Banco Pichincha	11/11/2020	550.832	514.329
Banco del Austro	1/12/2020	300.000	300.000
Banco de Guayaquil	24/7/2020	1.008.683	944.970
Banco de Guayaquil	29/4/2020	300.000	-
<u>Otras Inversiones</u>			
Cartera de Terceros	(a)	-	1.060.715
Total...		2.394.167	3.054.666

(a) Incluye inversiones realizadas en la Bolsa de Valores por Facturas Comerciales Negociables, y liquidadas en el primer semestre del 2019.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHER INC FAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(9) Cuentas y Documentos por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Cientes	(a)	2.521.061	3.815.649
Otras Cuentas por Cobrar	(b)	438.761	4.321.768
	Subtotal...	2.959.822	8.137.417
(-) Provisión de Incobrables	(c)	(47.760)	(47.760)
	Total...	2.912.062	8.089.657

(a) Incluye los siguientes saldos por cobrar por arriendos:

<u>Cientes</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Dipaso S.A.	752.130	2.229.600
Iralda S.A.	736.957	956.897
Comercializadora de Cosméticos Belhacosmetic	433.778	217.197
Loor Echeverría Carlos Luis	59.268	32.164
Macnelly S.A.	50.999	50.999
Beparvem S.A.	43.680	-
Sara Eugenia Macías	39.862	39.862
Comercializadora Vanytic del Ecuador	29.640	-
Otros	374.748	288.931
Total...	2.521.061	3.815.649

(b) Incluye Anticipos a Proveedores y Pagos Anticipados:

<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Industrias Ales C.A.	(b.1)	420.361	4.250.000
Raquel Vera Gonzalez	(b.2)	-	20.000
Impuestos Municipales		-	45.994
Varios		18.399	5.774
	Total...	438.761	4.321.768

(b.1) **Año 2018:** Incluye anticipos para la compra de Inmuebles ubicados en el Km. 8 de la Vía Guayaquil-Daule, ciudadela Mapasingue Solar 1 y 2 de la Mz.2 según promesas de compraventa celebradas en Enero 2018 y sus respectivas escrituras Modificatorias del 29 de Junio del 2018.

(b.2) **Año 2018:** Incluye anticipos para la compra del Inmueble en la calle Portete, Predio 38 en la ciudad de Guayaquil.

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(c) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

<u>Provisión para Cuentas Incobrables</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo Inicial	(47.760)	(28.553)
(+) Provisión del año	-	(19.207)
(-) Bajas	-	-
Total...	<u>(47.760)</u>	<u>(47.760)</u>

(10) Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde a las Retenciones de Clientes sobre los arriendos facturados en el ejercicio.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Retenciones en la Fuente	384.513	503.255
Crédito Tributario Imp. Renta.	-	-
Total...	<u>384.513</u>	<u>503.255</u>

(11) Propiedad, Planta y Equipo Netos (a)

Está compuesto por:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos	6.742.460	898.137
Edificaciones varias	(b) 17.980.796	14.026.026
Muebles y Enseres	26.977	26.977
Maquinarias y Equipos	13.000	13.000
Vehículos	221.118	242.171
Subtotal...	<u>24.984.350</u>	<u>15.206.310</u>
(-) Depreciación Acumulada	(6.118.694)	(5.292.246)
Total...	<u>18.865.656</u>	<u>9.914.064</u>

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2019 y 2018 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo al 31-Dic-2018-2017 (inicial)	15.206.310	14.563.102
(+) Adiciones	(a.1) 9.879.092	692.208
(-) Bajas/Ventas	(101.053)	(49.000)
Neto...	<u>24.984.350</u>	<u>15.206.310</u>

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

<u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Saldo al 31-Dic-2018-2017 (inicial)	(5.292.246)	(4.625.145)
(+) Gasto del año 2019-2018	(853.189)	(697.716)
(-) Bajas/Ventas	26.741	30.615
Neto...	(6.118.694)	(5.292.246)

(a.1) **Año 2019:** Incluye cuatro inmuebles adquiridos en el año 2019: en Centro Comercial Albocentro por US\$240mil; en la calle Pichincha y Luque, por US\$455 mil; en Mapasingue vía a Daule por US\$5'5millones; US\$3'6millones en Terrenos del sector Vía a la Costa.

Año 2018: Incluye tres inmuebles adquiridos en el año 2018 en la ciudad de Guayaquil: en Urdesa Central por US\$400 mil más gastos relacionados; en Edificio Bancopark, por US\$30 mil; en la Calle 29 y Portete por US\$255 mil.

(b) Corresponde a varios Inmuebles ubicados principalmente en el Centro de Guayaquil, tales como edificios, bodegas, parqueos y oficinas.

(12) Cuentas y Documentos Por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Proveedores	(a)	6.671.728	6.650.382
Depósitos en Garantía y otros	(b)	77.860	1.005.924
Préstamos	(c)	1.408.617	-
Total...		8.158.205	7.656.306

(a) La mayor parte de las obligaciones con proveedores se generaron en ejercicios anteriores.

(b) **Año 2018:** Incluye Depósitos en Garantía de Clientes por Arriendos en US\$746 mil y depósitos en tránsito de Clientes por US\$259 mil.

(c) Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>
Latincosmetic S.A.	689.172
Belhacosmetic S.A.	454.832
Varios	264.613
Total...	1.408.617

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHER INCAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(13) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con la Administración Tributaria	(a)	1.246.966	1.943.204
	Total...	1.246.966	1.943.204

(a) Corresponde a los siguientes impuestos:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Imp.to.al Valor Agregado (IVA)		135.852	349.708
Ret. en la Fte del Imp.to.a la Renta		618	132
Impuesto a la Renta Causado	(a.1)-(a.2)	1.110.496	1.593.364
	Total...	1.246.966	1.943.204

(a.1) La liquidación del Impuesto a la Renta General Definitivo, se presentan en el cuadro siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Utilidad Bruta		4.551.718	6.359.480
(-) Participación a trabajadores		-	-
(+) Gastos No Deducibles		10.232	13.975
(-) Ingresos Exentos		(124.905)	-
(+) Gastos Incurridos en Ingresos Exentos		4.937	-
Utilidad Gravable		<u>4.441.982</u>	<u>6.373.455</u>
25% de Imp. a la Renta Causado	(a.1.1)	1.110.496	1.593.364
Anticipo Calculado el año anterior		-	101.686
Impuesto a la Renta Definitivo	(a.1.2)	1.110.496	1.593.364

(a.1.1) A partir del 2018 la tarifa de Impuesto a la Renta corresponde al 25% sobre la base imponible. No obstante la tarifa aumentará tres puntos porcentuales, cuando existan accionistas establecidos en paraísos fiscales.

(a.1.2) **Año 2018:** Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA GENERAL corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el IMPUESTO CAUSADO del año corriente (2018).

(a.2) Al cierre del ejercicio, el movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta a Pagar es el siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Provisión Imp a la Renta del año anterior		1.593.364	1.118.497
(-) Pagos del Impuesto		(1.593.364)	(1.118.497)
Provisión del Imp.a la Renta año actual		1.110.496	1.593.364
Obligación por Imp. a la Renta Definitivo		1.110.496	1.593.364

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAHON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(14) Obligaciones a Largo Plazo

Corresponde a Obligaciones con accionistas, sin fechas establecidas de pago ni intereses establecidos.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Accionistas	1.054.657	1.054.657
Total...	<u>1.054.657</u>	<u>1.054.657</u>

(15) Capital Social

Los accionistas son los siguientes:

<u>%</u>	<u>Accionista</u>	<u>Valor por acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor Total US\$</u>
50,00%	Parra Zamora Lenin	\$ 10,00	2.500	25.000
50,00%	Solís Eras Ana	\$ 10,00	2.500	25.000
			Total...	<u>50.000</u>

(16) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de 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

(17) Ventas Netas

Incluye los arriendos de locales comerciales, oficinas y viviendas:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Arriendo de Inmuebles	5.927.084	7.551.263
Total...	<u>5.927.084</u>	<u>7.551.263</u>

INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAON INCFAR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(18) Gastos de Administración

Son los siguientes:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Honorarios Profesionales	122.339	50.031
Servicios de Terceros	48.109	68.403
Suministros y Materiales	90.527	24.612
Mantenimientos y Reparaciones	55.640	295.858
Servicios Básicos	69.759	43.175
Impuestos Municipales, Tributarios y otros	334.282	154.991
Estimación de Incobrables	-	19.207
Depreciaciones	853.189	697.716
Otros Gastos	537	-
Total...	1.574.382	1.353.994

(19) Otros Ingresos

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Ingresos obtenidos en Inversiones	134.286	79.298
Utilidad en Venta de PPE	24.688	58.579
Otros	48.015	24.684
Total...	206.989	162.562

(20) Otros Gastos

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Gastos Financieros	7.973	350
Total...	7.973	350

(21) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (24 de Junio 2020), no hemos sido notificados de eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de INDUSTRIAL Y COMERCIAL FARAON INCFAR S.A.