

INMOBILIARIA FARYB S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA FARYB S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA FARYB S.A.

Manta, 29 de Abril del 2019

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA FARYB S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** Es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA FARYB S.A.
Manta, 29 de Abril del 2019

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** al 31 de Diciembre del 2018 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



ING. NANCY CASTRO B.
ACINPEP S.A
REPRESENTANTE LEGAL
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
No. SCV.RNAE-1168
MANTA – ECUADOR

INMOBILIARIA FARYB S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	346.303	273.909
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	4.541	50.048
Cuentas por cobrar relacionadas	17	1.262.627	1.153.567
Inventarios	8	13.540.618	12.763.675
Anticipos a proveedores y empleados	7.1	97.092	188.874
Total, del activo corriente		<u>15.251.182</u>	<u>14.430.073</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad planta y equipo, neto	9	<u>167.114</u>	<u>182.031</u>
Total del activo no corriente		<u>167.114</u>	<u>182.031</u>
TOTAL DE ACTIVO		<u>15.418.296</u>	<u>14.612.104</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio A. Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora

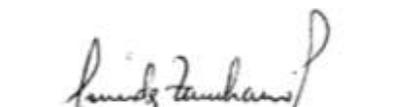
INMOBILIARIA FARYB S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	11.1	197.530	2.941.953
Impuestos y Contribuciones	12	123.041	104.788
Otras Cuentas por pagar	11.1	87.821	778
Cuentas por pagar relacionadas	17	51.623	
		<u>460.015</u>	<u>3.047.519</u>
Pasivos acumulados			
Participación a Trabajadores	13	66.275	144.122
Beneficios sociales	13	94.854	98.452
		<u>161.129</u>	<u>242.574</u>
Otros pasivos corrientes			31.799
Total del pasivo corriente		<u>621.144</u>	<u>3.321.892</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Otras Deudas a largo plazo	11.2	2.670.624	2.294.028
Anticipo de clientes	11.2	7.121.793	5.424.881
Obligaciones Bancarias L/P	10	272.428	
Cuentas por pagar Relacionadas	17	2.768.383	1.885.085
Total del pasivo no corriente		<u>12.833.228</u>	<u>9.603.994</u>
Total pasivos		<u><u>13.454.372</u></u>	<u><u>12.925.886</u></u>
PATRIMONIO			
	14	1.963.924	1.686.218
Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>15.418.296</u></u>	<u><u>14.612.104</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio A. Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora

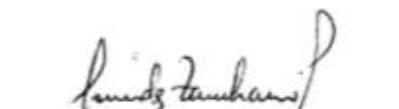
INMOBILIARIA FARYB S.A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	15	3.192.113	1.045.985
Otros Ingresos		7.676	2.002
Costo de Ventas de Actividades Ordinarias		(2.113.181)	(571.819)
Margen bruto		<u>1.086.608</u>	<u>476.168</u>
Gastos de operación	16		
Gastos administrativos		(523.311)	(274.431)
Gastos de venta		(37.046)	(32.444)
Depreciaciones		(16.767)	(22.015)
Gastos Financieros		(52.835)	
Otros gastos		(14.814)	(13.649)
		<u>(644.773)</u>	<u>(342.539)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>441.835</u>	<u>133.629</u>
Participación de trabajadores en las utilidades	13	(66.275)	(20.044)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		<u>375.560</u>	<u>113.582</u>
Menos gastos por impuesto a la renta		(97.854)	(27.991)
Utilidad neta del período		<u>277.706</u>	<u>85.594</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flávio A. Abad Romero
Representante Legal



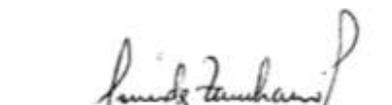
Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora

INMOBILIARIA FARYB S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	Aportes Futuras <u>Capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	Reserva de revaluación de <u>propiedades</u> (en U.S. dólares)	Resultados <u>Acumulados</u>	Total, <u>Patrimonio</u>
Saldos al 1 de Enero del 2017	<u>800</u>	<u>102.065</u>	<u>53.914</u>	<u>958.039</u>	<u>485.807</u>	<u>1.600.625</u>
Utilidad (pérdida) del año					77.034	77.034
Apropiación reserva legal 2017			8.559			8.559
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>800</u>	<u>102.065</u>	<u>62.473</u>	<u>958.039</u>	<u>562.841</u>	<u>1.686.218</u>
Aportes para futuras capitalizaciones		235.106			<u>(235.106)</u>	
Utilidad (pérdida) del año					249.935	249.935
Apropiación reserva legal 2018			27.771			27.771
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>800</u>	<u>337.171</u>	<u>90.244</u>	<u>958.039</u>	<u>577.670</u>	<u>1.963.924</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sr. Flavio A. Abad Romero
Representante Legal


Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora

INMOBILIARIA FARYB S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad/Pérdida antes del Impuesto a la renta del año		441.835	133.628
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación		22.234	22.015
Impuesto a la renta y Participación a trabajadores		(164.130)	(48.036)
		<u>299.940</u>	<u>155.643</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Inventarios		(776.944)	(3.841.086)
Documentos y cuentas por cobrar		1.290.856	121.964
Documentos y cuentas por pagar		(554.784)	3.356.349
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>259.068</u>	<u>(255.166)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Incremento del activo fijo, netas		(7.318)	(34.867)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(7.318)</u>	<u>(34.867)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones con Instituciones Financieras		272.428	
Cuentas entre relacionadas		(451.784)	386.658
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>(179.356)</u>	<u>386.658</u>
Aumento neto de efectivo		72.394	96.625
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		245.809	177.284
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>318.203</u>	<u>273.909</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Flavio A. Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA FARYB S.A, fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de abril del 2005, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 05.P.DIC.0000136, con un capital social de \$ 800.00, que representan 800 acciones nominativas de \$1 cada una, siendo su domicilio legal en la ciudad de Manta provincia de Manabí y su operación se extiende a todo el territorio ecuatoriano.

Su objetivo social Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador. Según se menciona en la Nota 13.

Aprobación de estados financieros –

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** el 28 de Marzo del 2019 y posteriormente fueron puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de **INMOBILIARIA FARYB S.A.** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de sus productos, realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados principalmente por préstamos en efectivo para capital de trabajo pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se estiman recuperar en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días en casos puntuales.
- (ii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos de efectivo para capital de trabajo, saldos por compra de bienes y servicios, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Inventarios –

Los inventarios se presentan al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor, calculado para productos y bienes comercializados por la entidad. Los

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Inventarios comprenden las existencias de terrenos ubicados en las ciudades de Manta y Montecristi.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos y/o consumidos se determina usando el método promedio ponderado, para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El valor neto realizable, es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.6. Propiedad, mobiliario y equipos, neto –

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes comprendidos en este grupo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Diciembre del 2018 y 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos).

2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2018: 25%) de las utilidades gravables.

b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

c) Impuesto a la renta diferido

La circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente”.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2018 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. Beneficios a los empleados –

a) Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto administrativo y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y otros): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.12. Reserva facultativa –

El saldo acreedor de esta reserva proviene de las utilidades de años anteriores con el propósito de atender de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que se estima aprobar en Junta General Ordinaria de Accionistas los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

2.13. Resultados acumulados –

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.14. Otros Resultados Integrales –

Incluye las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el periodo en el que surgen. Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del periodo en un periodo posterior. Sin embargo, la Compañía puede transferir esos importes reconocidos en Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio.

2.15. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

2.16. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

2.17. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.6)

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los costos, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

distintas personas naturales, y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Administración ha establecido al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, que desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-AAA

AAA: La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de la revisión oportuna de los saldos de cartera así como la negociación de plazos extendidos de créditos con sus principales Proveedores.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento.

Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Obligaciones bancarias corrientes, Cuentas por pagar Proveedores y Compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

2018 2017

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuentas por pagar proveedores	197.530	2.941.953
Impuestos y Contribuciones	123.041	104.788
Otras cuentas por pagar	87.821	778
Cuentas por pagar relacionadas	51.623	
	<u>460.015</u>	<u>3.047.519</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	346.303	273.909
Deuda neta	113.712	2.773.610
Total patrimonio neto	<u>1.963.924</u>	<u>1.686.218</u>
Capital total	<u>2.077.636</u>	<u>4.459.828</u>
Ratio de apalancamiento	<u>5%</u>	<u>62%</u>

El ratio de endeudamiento disminuye considerablemente durante el año 2018 debido a que las cuentas por pagar corrientes bajaron considerablemente versus el año 2017 versus el capital total.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>346.303</u>	<u>273.909</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Clientes	4.541	50.048
Cuentas por cobrar relacionadas	1.262.627	1.153.567
Anticipos a proveedores y empleados	97.092	188.874
Total activos financieros	<u>1.364.261</u>	<u>1.392.489</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar proveedores	197.530	2.941.953
Impuestos y Contribuciones	123.041	104.788
Otras cuentas por pagar	87.821	778
Cuentas por pagar relacionadas	51.623	
Total pasivos financieros	<u>460.015</u>	<u>3.047.519</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, Anticipos a proveedores, Cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar se aproximan al

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	304.756	232.595
Depósitos a plazo fijo	28.100	28.100
Cajas	13.447	13.214
Total	<u>346.303</u>	<u>273.909</u>

Bancos. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa depósitos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

La institución financiera con la cual opera la Compañía a cierre del 2018 y 2017 tiene la siguiente calificación de riesgo:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-AAA

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan arriba se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa.

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, no se reconoce la provisión para cuentas incobrables debido a que no se estima un riesgo de incobrabilidad en los saldos presentados al cierre de los estados financieros. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

Un detalle de la cuenta por cobrar Clientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	4.541	50.048

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Total cuentas por cobrar clientes	4.541	50.048
--	--------------	---------------

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ilustre Municipio de Montecristi		49.188
Maquintercar	860	860
García Panta Luis Regulo	103	
Mero Chilan Rosa Lorena	1.609	
Peñañiel Pianda José Luis	1.269	
Pérez Piguave Flor Mariuxi	700	
Total cuentas por cobrar clientes	4.541	50.048

7.1 Los siguientes saldos componen el grupo de cuentas y documentos por cobrar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores (1)	97.092	188.874
Total	97.092	188.874

(1) El saldo de Anticipo a Proveedores incluye principalmente valores entregados por compra de terrenos.

Para el año 2018, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

8. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 presenta un saldo de \$ 13.540.618 que comprende la existencia de terrenos ubicados en la ciudad de Manta y Montecristi.

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarios de Terrenos	746.049	742.913
Inventarios de Terrenos en Proyectos	12.630.570	11.981.211
Repuestos y herramientas	163.999	39.551
Total	13.540.618	12.763.675

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante los años 2018 y 2017 se aplicó lo que indican las normas NIIF (ver nota 2.5)

Los saldos antes expuestos representan las existencias al cierre del periodo, certificadas por la Compañía mediante inventario físico.

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificio (b)	87.532	87.532
Terreno (a)	40.104	40.104
Maquinarias	6.563	963
Vehículos	38.000	38.000
Equipo de computación	30.308	28.590
Muebles y enseres	30.071	30.071
Equipo de Oficina	9.912	9.912
	<u>242.489</u>	<u>235.172</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(75.375)	(53.141)
	<u>167.114</u>	<u>182.031</u>

(a) Corresponde a un terreno ubicado en la ciudad de Manta.

(b) Al 31 de diciembre del 2018 Incluyen principalmente una casa en La Revancha, y una edificación en el terreno frente al Paseo Shopping de Manta.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición al 31 de diciembre del 2018:

<u>Institución Financiera</u>	<u>No. Operación</u>	<u>12-31-2018</u> <u>US\$</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>
Banco Pichincha	2972778-00	272.428	15/04/2020	9.76%
Total Obligaciones		<u>272.428</u>		

Al 31 de diciembre del 2018 corresponden a una obligación contratada para capital de trabajo e inversiones con vencimientos mensuales a un plazo hasta 24 meses. El valor prestado fue de \$ 800.000.

11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

11.1 Composición corto plazo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores (1)	197.530	2.941.953
Impuestos y Contribuciones (nota 12)	123.041	104.788
Otras cuentas por pagar (2)	87.821	778
Cuentas por pagar relacionadas (nota 17)	51.623	
Total	<u>51.623</u>	<u>3.047.519</u>

- (1) Las cuentas por pagar proveedores corresponden a valores pendientes de pago por compra de terrenos que serán posteriormente puestos a la venta de acuerdo al giro del negocio. El detalle de cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre del 2018 es como se lo presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
García Calle Vicente Andrés	58.623	1.923.299
Muentes Bailón Edi Alejandro		650.000
Figueroa Tóala Mercedes Monserrate		171.410
Her Alarcón Crescencio	46.901	
Paredes Gómez Gerardo Patricio		42.682
Quiroz Macías Manuel Enrique	31.000	38.820
Tóala Arteaga Mirian Lourdes		36.256
Zambrano Vincés Simón Zambrano	27.714	
Barcia Delgado Stalin Rubén		20.000
Anchundia Anchundia Claudio Tomas		17.479
Ilasa		13.882
Eapam	10.623	
Otros Menores a 10mil	22.669	28.125
Total	<u>197.530</u>	<u>2.941.953</u>

- (2) Las otras cuentas por pagar pertenecen a planilla pendiente del mes de Diciembre del 2018 aportes IESS, y cuentas en tránsito como depósitos de clientes, documentos en garantía, etc.

11.2 Composición largo plazo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo de clientes a largo plazo (2)	7.121.793	5.424.881
Proveedores a Largo plazo (1)	2.670.624	2.294.028
Cuentas por pagar relacionadas (nota 17)	2.768.383	1.885.098
Obligaciones Bancarias L/P (nota 10)	272.428	

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Total	12.833.228	8.367.332
--------------	-------------------	------------------

(1) Las Cuentas por pagar Proveedores a largo plazo comprenden valores adeudados por compras de terrenos a diferentes proveedores, el saldo al 31 de diciembre del 2018 incluye lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Santos Delgado Ángel Nicasio	716.611	716.611
Anchundia Anchundia Claudio Tomas	337.724	357.701
Alonso Delgado Manuel Antonio	299.728	323.537
Barcia Delgado Jenny Germania	160.696	
Figueroa Tóala Mercedes Monserrate	139.490	
Lucas Castro Carlos Augusto	139.340	
Macías Ramón Agustín	119.171	
Alonso Bailón Ana Polonia	110.906	110.906
López Alonzo Cetty Elizabeth	97.714	122.987
Otras menores a noventa y seis mil	549.244	662.286
Total	2.670.624	2.294.028

(2) Los Anticipos de clientes comprenden anticipos entregados para la compra de terrenos en los diferentes proyectos a largo plazo que la empresa mantiene los mismos que se acumulan por el tiempo que dure el crédito hasta la elaboración de la escritura.

12. IMPUESTOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto a la renta (1)	117.741	88.717
Retención en la fuente	5.300	16.071
Total	123.041	104.788

1.- El valor de 60.726 es un saldo de impuesto a la renta que se viene arrastrando desde el año 2015 el cual corresponde a una exoneración del impuesto por lo que debe reclasificarse.

12.2 Impuesto a la renta corriente reconocidos en resultados

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Durante el año 2018 y 2017, la Compañía no tuvo la necesidad de aplicar esta norma.

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2016 al 2018 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Debido a la naturaleza de la Compañía, la transferencia de bienes que realiza dentro del proceso de comercialización está gravada con la tarifa 0%, por cuanto los bienes que vende no son objeto de IVA. Los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

c) Conciliación del resultado contable – tributario

La determinación de la utilidad gravable para el cálculo del impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	441.836	133.628
Más (menos)		
Gastos no deducibles	15.857	13.649
Participación a trabajadores	(66.275)	(20.044)
Utilidad gravable	391.418	127.233
Utilidades a reinvertir		
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	97.854	27.991
(-) Anticipo reducido del año 2017	(40.139)	
(-) Retenciones en la fuente	(700)	(0)
Impuesto a la renta por pagar	57.015	27.991

d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como partes relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

13. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación trabajadores en utilidades (1)	66.275	144.122
Sueldos y Salarios (3)	89.275	86.154
Beneficios sociales (2)	5.579	12.298
	<u>161.129</u>	<u>242.574</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables, al 31 de Diciembre del 2018.

(2) Representa los derechos a vacaciones anuales, décimos tercero y cuarto sueldos y otras compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

(2) Corresponden a los sueldos por pagar a la presentación de este informe

RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus Empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 no se ha realizado un estudio actuarial ni la provisión para jubilación patronal, debido a que mantienen en nómina únicamente a accionistas.

14. PATRIMONIO

(a) Capital Social -

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de 1 cada una, totalmente pagadas.

Accionistas	Participación	Valor
	%	Nominal
Abad Briones Flavio Antonio	10%	80
Abad Briones María José	10%	80
Briones Barreto Mélida Yolanda	80%	640
	100.00%	800

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía, así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

(c) Reserva Legal -

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(d) Resultados acumuladas -

Ajustes por adopción inicial de las NIIF -

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía mantenía un saldo en resultados acumulados como se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades Acumuladas	562.840	485.807
Aportes futuras capitalizaciones	(235.106)	
Utilidad del Ejercicio	249.935	77.033
	<u>577.669</u>	<u>562.840</u>

15. INGRESOS

Los Ingresos obtenidos durante el periodo 2018 y 2017 se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	3.192.113	1.045.985
Otros Ingresos	7.676	2.002
	<u>3.199.789</u>	<u>1.047.987</u>

16. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de ventas	2.113.181	571.819
Combustibles y transporte	147.893	6.264
Impuestos, contribuciones, multas y otros	104.37	31.185
Otros gastos	104.101	28.516
Servicios Profesionales	77.054	72.61
Gastos Financieros	52.835	
Sueldos y Salarios	28.8	43.2
Suministros Materiales y repuestos	27.378	31.482

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Comisiones en ventas	17.909	14.61
Depreciaciones	16.767	22.015
Beneficios sociales	15.67	15.395
Gastos de gestión	15.346	8.335
Servicios Prestados	12.648	50.429
Servicios básicos	9.598	3.698
Mantenimientos	5.601	2.676
Gastos de viaje	5.012	2.625
Promoción y publicidad	3.791	9.5
Total	2.757.954	914.359

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las operaciones de la compañía, partes relacionadas, accionistas, forman parte de las transacciones habituales de la compañía en cuanto su objeto y condiciones.

a) Accionistas

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle de los accionistas es el siguiente:

Accionistas	Participación	Valor
	%	Nominal
Abad Briones Flavio Antonio	10%	80
Abad Briones María José	10%	80
Briones Barreto Mérida Yolanda	80%	640
	100.00%	800

b) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 los saldos entre partes relacionadas son los siguientes

Nombre	Naturaleza	2018
Inmobiliaria Corbirray S.A.	Deudora corriente	957.726
El Constructor SCC	Deudora corriente	96.901
Corbrab SCC	Deudora corriente	208.000
Total, Deudoras		1.262.627
Corbirray S.A.	Acreeedora corriente	44.000
Abad Briones María José	Acreeedora corriente	7.623
Abad Briones Flavio Antonio	Acreeedora no corriente	405.161
Abad Briones Flavio Alcides	Acreeedora no corriente	2.363.222

INMOBILIARIA FARYB S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Total, Acreedoras

2.820.006

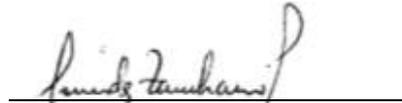
Los términos y condiciones bajo las cuales se originaron estas operaciones fueron bajo las mismas condiciones de mercado con respecto a terceras personas o no relacionadas, estos saldos no generan intereses.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de emisión de este informe (26 de Abril del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Sr. Flavio A. Abad Romero
Representante Legal



Ing. Lourdes Zambrano P
Contadora