

Frial Cía. Ltda.

10423

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*

19

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
Frial Cía. Ltda.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Frial Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio (déficit) de los socios y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

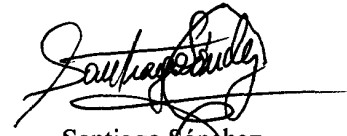
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Frial Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Sin calificar la opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, el déficit acumulado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011, supera el 50% de su capital social más reservas y aportes para futuras capitalizaciones; por lo tanto de acuerdo con disposiciones legales vigentes la Compañía está incurso en causal de disolución. Los planes de la gerencia en relación con esta situación se describen en la Nota 2.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 20, 2012
Registro No. 019

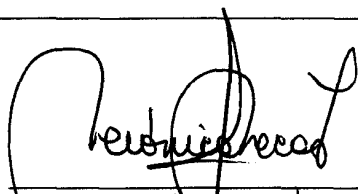
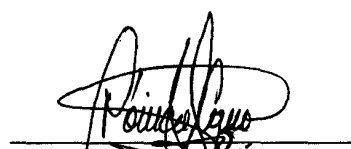

Santiago Sánchez
Licencia No. 25292



FRIAL CÍA. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		22	25
Cuentas por cobrar a socios	3	105	105
Otras cuentas por cobrar	4	<u>236</u>	<u>110</u>
Total activos corrientes		<u>363</u>	<u>240</u>
MAQUINARIAS Y EQUIPOS		<u>2</u>	<u>1</u>
OTROS ACTIVOS	5	<u>3,382</u>	<u>3,208</u>
TOTAL		<u>3,747</u>	<u>3,449</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS SOCIOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		9	8
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		5	66
Otras cuentas por pagar		<u>10</u>	<u>30</u>
Total pasivos corrientes		<u>24</u>	<u>104</u>
OBLIGACIONES POR PAGAR A SOCIOS	7	<u>3,804</u>	<u>3,339</u>
PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS SOCIOS:	8		
Capital social		4	4
Aportes para futuras capitalizaciones		500	500
Reserva de capital		1	1
Déficit acumulado		<u>(586)</u>	<u>(499)</u>
Patrimonio (déficit) de los socios		<u>(81)</u>	<u>6</u>
TOTAL		<u>3,747</u>	<u>3,449</u>

Ver notas a los estados financieros

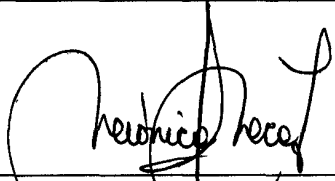

Verónica Vaca
Gerente General
Mónica Cano
Contadora General

FRIAL CÍA. LTDA.

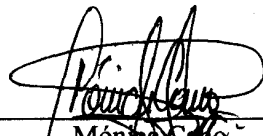
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
GASTOS:			
Gastos operacionales		45	21
Costos financieros		14	
Otros gastos (ingresos), neto		<u>15</u>	<u>(8)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		74	13
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>13</u>	<u>14</u>
PÉRDIDA NETA		<u>87</u>	<u>27</u>

Ver notas a los estados financieros



Verónica Vaca
Gerente General



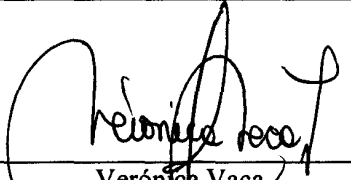
Mónica Cárdenas
Contadora General

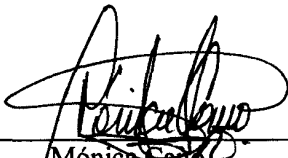
FRIAL CÍA. LTDA.

ESTADO DE PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>Capital</u> <u>social</u>	<u>Aportes para</u> <u>futuras</u> <u>capitalizaciones</u>	<u>Reserva</u> <u>de</u> <u>capital</u>	<u>Déficit</u> <u>acumulado</u>	<u>Total</u>
		... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2009	4	500	1	(472)	33
Pérdida neta	—	—	—	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	4	500	1	(499)	6
Pérdida neta	—	—	—	<u>(87)</u>	<u>(87)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>4</u>	<u>500</u>	<u>1</u>	<u>(586)</u>	<u>(81)</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Cano
Contadora General

FRIAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de un tercero		26
Pagado a proveedores, compañías relacionadas y otros	(251)	(17)
Intereses pagados	(14)	
Impuesto a la renta	(13)	(14)
Otros ingresos (gastos)	<u>(15)</u>	<u>8</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(293)</u>	<u>3</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de otros activos	(174)	(185)
Adquisición de equipos	<u>(1)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(175)</u>	<u>(185)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento en las obligaciones por pagar a socios y efectivo proveniente actividades de financiamiento	<u>465</u>	<u>—</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(3)	(182)
Saldos al comienzo del año	<u>25</u>	<u>207</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>22</u></u>	<u><u>25</u></u>

(Continúa...)

FRIAL CÍA. LTDA.

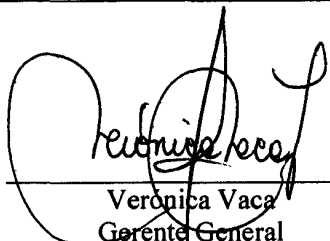
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

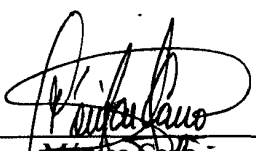
2011 2010
(en miles de U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:

Pérdida neta	(87)	(27)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Baja de crédito tributario del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado - IVA	30	2
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	(156)	(22)
Cuentas por pagar	1	24
Cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar	<u>(81)</u>	<u>26</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(293)</u>	<u>3</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Chaves
Contador General

FRIAL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

Frial Cía. Ltda. se constituyó bajo escritura pública el 13 de julio de 1968 en el Ecuador y su principal actividad es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Actualmente, la Compañía es propietaria de un bien inmueble ubicado en la parroquia de Sangolquí del cantón Quito, adquirido el 30 de noviembre del 2004.

Durante el año 2011, la Compañía no efectuó operaciones que generen ingresos y su actividad actual se relaciona exclusivamente a la tenencia de bienes inmuebles para los cuales se prevé la construcción de un conjunto habitacional, el mismo que permitirá la generación de ingresos por la venta de los inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren 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.

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, el déficit acumulado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011, supera el 50% de su capital social más reservas y aportes para futuras capitalizaciones; por lo tanto, de acuerdo con disposiciones legales vigentes la Compañía esta incurso en causal de disolución. Los planes de la gerencia en relación con esta situación se describen a continuación:

- La Compañía se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario que permitirá generar ingresos provenientes de la venta de casas.
- Adicionalmente, la Compañía espera obtener un aporte de capital de sus socios durante el año 2012.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Maquinarias y Equipos - Se encuentran registrados al costo de adquisición. El costo de las maquinarias y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de 10 años para maquinarias y 3 años para equipos de computación.

Otros Activos - Constituyen inmuebles adquiridos para el desarrollo de proyectos, los cuales se encuentran registrados a su costo de adquisición. Las inversiones realizadas y otros desembolsos relacionados directamente con proyectos son capitalizados.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 24% (25% para el año 2010) y son registradas en los resultados del año. 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.

Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2010, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la presentación del año 2011.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Frial Cía. Ltda. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CUENTAS POR COBRAR A SOCIOS

Un resumen de cuentas por cobrar a socios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hellen Deller	33	33
Michel Deller	32	32
Conchshell Investment Limited	20	20
Lucius Limited	<u>20</u>	<u>20</u>
Total	<u>105</u>	<u>105</u>

Las cuentas por cobrar a socios no tienen plazos de vencimiento y pueden ser recuperados en el momento que sean requeridos por la Administración.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a terceros (1)	221	80
Crédito tributario de impuesto al valor agregado - IVA		18
Crédito tributario de impuesto a la renta		12
Otras cuentas por cobrar	<u>15</u>	<u>—</u>
Total	<u>236</u>	<u>110</u>

(1) Corresponde a valores que han sido entregados para adecuaciones y mejoras sobre un inmueble que posee la Compañía.

5. OTROS ACTIVOS

Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	3,208	3,023
Adquisiciones (1)	<u>174</u>	<u>185</u>
Saldos al fin del año	<u>3,382</u>	<u>3,208</u>

(1) Corresponde principalmente a valores que han sido desembolsos para adecuaciones y mejoras sobre un inmueble que posee la Compañía y pagos para el inicio de la construcción de un proyecto habitacional.

6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida neta según estados financieros	(74)	(13)
Gastos no deducibles	<u>17</u>	<u>5</u>
Pérdida tributaria	<u>(57)</u>	<u>(8)</u>
Anticipo calculado (1)	<u>13</u>	<u>14</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>13</u>	<u>14</u>

(1) 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 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$13 mil y no generó impuesto causado. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$13 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$133 mil (US\$76 mil en el año 2010).

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A SOCIOS

Un resumen de obligaciones por pagar a socios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Lucius Limited	1,670	1,670
Conchshell Investments Limited	1,669	1,669
Michell Deller	233	
Hellen Deller	<u>232</u>	<u> </u>
Total	<u>3,804</u>	<u>3,339</u>

Estas obligaciones no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

8. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,002 participaciones sociales de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Corresponden aportes en efectivo entregados por los socios de la Compañía.

9. COMPROMISOS

Contrato de rehabilitación y reconstrucción de un inmueble - El 24 de junio del 2011, la Compañía celebró un contrato con el Arquitecto Marco Vinicio Hurtado Richards mediante el cual este se compromete a la construcción y rehabilitación de un inmueble propiedad de la Compañía, por un valor de US \$653 mil. La vigencia del contrato es de 6 meses a partir de su suscripción. Con fecha 10 de febrero del 2012, se realiza una modificatoria al contrato, en la que se establece que el plazo de la entrega de la obra será en el mes de mayo del 2012 y que la gerencia del proyecto será efectuada por la compañía DK Terra S.A.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por lo mencionado en la nota 9, entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 20 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
