

# **Frial Cía. Ltda.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de  
los Auditores Independientes*



**FRIAL CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera (completas)
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

## **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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), 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 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 20 de abril del 2012 y 16 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

*Deloitte & Touche*

Quito, marzo 28, 2013  
Registro No. 19



Santiago Sánchez  
Socio  
Licencia No. 25292

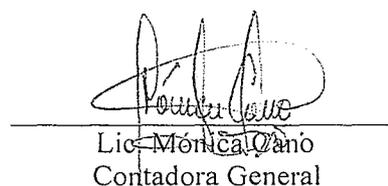
**FRIAL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31, 2012</u></b>	<b><u>Enero 1, 2011</u></b>	<b><u>Enero 1, 2011</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Bancos		299	22	25
Otras cuentas por cobrar		19	236	79
Activos por impuestos corrientes	7			30
Total activos corrientes		<u>318</u>	<u>258</u>	<u>134</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Equipos		1	2	1
Propiedades de inversión	5		5,979	5,826
Proyecto inmobiliario en curso	5	7,364		
Otros activos		6		
Total activos no corrientes		<u>7,371</u>	<u>5,981</u>	<u>5,827</u>
TOTAL		<u>7,689</u>	<u>6,239</u>	<u>5,961</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	6	5,799	4,199	3,734
Otras cuentas por pagar		14	11	87
Pasivos por impuestos corrientes	7	5		3
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>5,818</u>	<u>4,210</u>	<u>3,824</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	8	4	4	4
Utilidades retenidas		1,867	2,025	2,133
Total patrimonio		<u>1,871</u>	<u>2,029</u>	<u>2,137</u>
TOTAL		<u>7,689</u>	<u>6,239</u>	<u>5,961</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Lic. Verónica Yaca  
Gerente General

  
Lic. Mónica Ojeda  
Contadora General

**FRIAL CÍA. LTDA.**

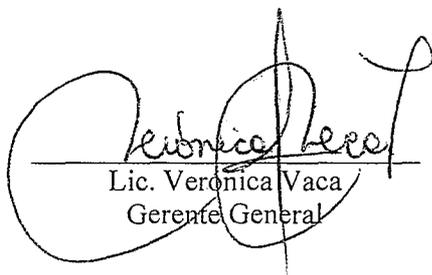
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
Honorarios profesionales		44	17
Mantenimiento		4	30
Contribuciones e impuestos		45	12
Otros gastos, neto		<u>52</u>	<u>36</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		145	95
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	7	<u>13</u>	<u>13</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>158</u>	<u>108</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Lic. Verónica Vaca  
Gerente General

---

  
Lic. Mónica Cano  
Contadora General

**FRIAL CÍA. LTDA.**

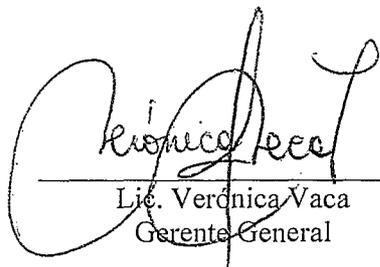
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

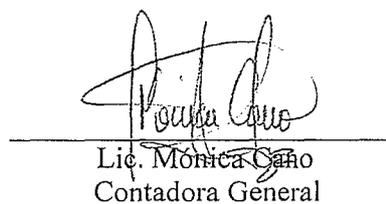
	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2011	4	2,133	2,137
Pérdida del año	—	<u>(108)</u>	<u>(108)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4	2,025	2,029
Pérdida del año	—	<u>(158)</u>	<u>(158)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>4</u>	<u>1,867</u>	<u>1,871</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Lic. Verónica Vaca  
Gerente General

---

  
Lic. Mónica Cano  
Contadora General

**FRIAL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores	(91)	(272)
Intereses pagados		(14)
Impuesto a la renta	(13)	(13)
Otros gastos, neto	<u>(52)</u>	<u>(15)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(156)</u>	<u>(314)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,167)	(153)
Adquisición de equipos	<u>      </u>	<u>(1)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,167)</u>	<u>(153)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de las obligaciones por pagar a socios y flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,600</u>	<u>465</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) del año	277	(3)
Saldos al comienzo del año	<u>22</u>	<u>25</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>299</u>	<u>22</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Compensación de adiciones de propiedades de inversión con anticipos entregados a proveedores el año anterior	<u>218</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Lic. Verónica Vada  
Gerente General

---

  
Lic. Mónica Cano  
Contadora General

## **FRIAL CÍA.LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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 Sangolquí del cantón Quito, adquirido el 30 de noviembre del 2004.

Durante el año 2012, la Compañía no efectuó operaciones que generen ingresos y su actividad actual se relaciona exclusivamente a la tenencia de bienes inmuebles en 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**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Frial Cía. Ltda. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 20 de abril del 2012 y 16 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Frial Cía. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados

financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

- 2.3 **Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales.
- 2.4 **Proyectos inmobiliarios en curso** - Los proyectos en curso son presentados al costo. El costo de proyectos en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- 2.5 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.7 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.7.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.7.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

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

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

**2.9 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.10 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 resultados.

**2.11 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía mantiene principalmente otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del

propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.11.1 *Otras cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

**2.11.2 *Deterioro de activos financieros al costo amortizado*** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

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

**2.12 *Pasivos financieros*** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.12.1 *Préstamos*** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.12.2 *Otras cuentas por pagar*** - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008; y, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

#### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) **Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

Frial Cía. Ltda. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### 3.2 Exenciones optativas a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, por la medición de una partida de propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La Sección 35 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF PYMES.

Frial Cía. Ltda. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales (Ver Nota 5.1).

b) **Impuestos diferidos** - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

3.3 **Conciliación entre NIIF PYMES y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador** - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Frial Cía. Ltda.:

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>(81)</u>	<u>6</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	2,597	2,618
Ajuste de cuentas por pagar	<u>13</u>	<u>13</u>
<i>Subtotal</i>	<u>2,610</u>	<u>2,631</u>
Reclasificación de aportes futuras capitalizaciones (2)	<u>(500)</u>	<u>(500)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF PYMES	<u>2,029</u>	<u>2,137</u>

### 3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado  
previamente (87)

*Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:*

Baja de costos activados que no tienen relación con las  
propiedades de inversión (21)

Resultado integral de acuerdo a NIIF (108)

(1) **Costo atribuido de las propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de las propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES por US\$2.6 millones.

(2) **Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos** - Según NIIF, los aportes de accionistas no representan instrumentos de patrimonio, por lo tanto, deben presentarse como un pasivo financiero. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el efecto de esta circunstancia fue la reclasificación de los aportes para futuras capitalizaciones a préstamos por US\$500 mil.

a) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la Sección 35:

<u>Cuentas</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Propiedades	Otros activos	Propiedades de inversión	5,979	5,826
Impuesto al Valor Agregado - IVA y anticipo de impuesto a la renta	Otras cuentas por cobrar	Activos por impuestos corrientes		30
Retenciones en la fuente por pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes		3

<u>Cuentas</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Reserva de capital	Presentado en reserva de capital	Reclasificada a utilidades retenidas - reservas según PCGA anteriores	1	1

- b) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

**3.1.1 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:**

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

ESPACIO EN BLANCO

## 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos del costo de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Cerramiento</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 1 de enero del 2011	5,445	313	68	5,826
Adquisiciones	—	—	<u>153</u>	<u>153</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	5,445	313	221	5,979
Adquisiciones			1,385	1,385
Reclasificación a proyecto Inmobiliario en curso (1)	<u>(5,445)</u>	<u>(313)</u>	<u>(1,606)</u>	<u>(7,364)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (1) Durante el año 2012, la Compañía reclasificó sus propiedades de inversión a proyecto inmobiliario en curso, considerando que se iniciaron los trabajos de urbanización del inmueble para la construcción de un proyecto habitacional en los próximos años.

5.1. *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para las propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	...Enero 1, 2011...		
	<u>Saldo según PCGA anteriores</u>	<u>Ajuste al valor razonable</u>	<u>Costo atribuido</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Terreno	101	5,344	5,445
Casa club	2,651	(2,651)	
Cerramiento	313		313
Construcciones en curso	<u>143</u>	<u>(75)</u>	<u>68</u>
Total	<u>3,208</u>	<u>2,618</u>	<u>5,826</u>

## 6. PRÉSTAMOS

Corresponden a préstamos entregados por los socios para la adquisición y urbanización de las propiedades de inversión y para el proyecto inmobiliario en curso, respectivamente, los cuales no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

## 7. IMPUESTOS

7.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor agregado		17
- IVA		
Anticipo de impuesto a la renta	—	<u>13</u>
Total	<u>—</u>	<u>30</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Rentenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y total	<u>5</u>	<u>3</u>

7.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(145)	(95)
Gastos no deducibles	<u>47</u>	<u>38</u>
Pérdida tributaria (1)	<u>(98)</u>	<u>(57)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>—</u>	<u>—</u>
Anticipo calculado (2)	<u>13</u>	<u>13</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>13</u>	<u>13</u>

(1) 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 2012 y 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$155 mil y US\$57 mil, respectivamente.

(2) 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.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$13 mil; y no generó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$13 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

- 7.3 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- 7.4 Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF y que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición. Adicionalmente, considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012; y, por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por concepto de impuestos diferidos.

## 8. PATRIMONIO

- 8.1 *Capital Social* - El capital social autorizado consiste de 4 mil acciones de un valor nominal de US\$1 las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 8.2 *Utilidades Acumuladas* - Un resumen de las utilidades retenidas (déficit acumulado) es como sigue:

	Saldos a		
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero1, 2011
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Déficit acumulado	(744)	(586)	(499)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	2,610	2,610	2,631
Reserva según PCGA Anteriores - Reserva de Capital	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>1,867</u>	<u>2,025</u>	<u>2,133</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la

Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado 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.

## **9. COMPROMISOS FINANCIEROS**

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 éste 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 realizó 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.. A la fecha de emisión de los estados financieros, el contrato ha concluido y está en proceso la liquidación de la referida obra.

## **10. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 28 del 2013 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

