

## **FRIAL CÍA.LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **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 los años 2013 y 2012, 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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no cuenta con empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **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).

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.3 Bancos** - Corresponde principalmente a depósitos en efectivo en cuentas corrientes.

- 2.4 **Proyecto inmobiliario en curso** - El proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del mismo.
- 2.5 **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 y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.6 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 **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.

2.6.2 **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.

2.6.3 **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.

- 2.7 **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.

**2.8 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.

**2.9 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.

**2.10 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.

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 mantiene activos financieros clasificados como 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.

**2.10.1 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, menos cualquier deterioro.

**2.10.2 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.

**2.10.3 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.

**2.11 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.

**2.11.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su

costo neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.11.2 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.

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

**2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

### ***NIIF 9 Instrumentos financieros***

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

#### ***Requisitos claves de la NIIF 9:***

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el

valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en resultados.

### ***Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros***

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración anticipa que la aplicación de las normas detalladas anteriormente y que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

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.11.01 del 12 de enero del 2011 se estableció 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.

De acuerdo con estas resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2012, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES; sin embargo, en cumplimiento de las referidas resoluciones, desde el 1 de enero del 2013, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (completas).

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (completas) supone, con respecto a las NIIF PYMES, principalmente la inclusión de extensas revelaciones adicionales en las notas a los estados financieros. Debido a que la Compañía aplicó previamente NIIF PYMES, las cuales sustancialmente son similares a las NIIF (completas), no han existido cambios significativos en las políticas contables; por lo tanto, en las cifras correspondientes de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, no han existido ajustes o reclasificaciones por la aplicación de las nuevas normas.

### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos y al 31 de diciembre del 2013 y 2012, considera que las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos no podrán revertirse en el futuro; por lo tanto, no ha reconocido impuesto diferido alguno.

## 5. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO

Un resumen del proyecto inmobiliario en curso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terrenos	5,445	5,445
Cerramiento	313	313
Construcciones en curso	<u>2,893</u>	<u>1,606</u>
Total	<u>8,651</u>	<u>7,364</u>

Los movimientos del proyecto inmobiliario en curso fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	7,364	5,979
Adiciones	<u>1,287</u>	<u>1,385</u>
Saldo al fin del año	<u>8,651</u>	<u>7,364</u>

## 6. PRÉSTAMOS

Corresponde 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 Pasivos del año corriente** - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

... Diciembre 31, ...  
2013                      2012  
(en miles de U.S. dólares)

*Pasivos por impuestos corrientes:*

Rentenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y total	<u>2</u>	<u>5</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(186)	(145)
Gastos no deducibles	<u>3</u>	<u>47</u>
Pérdida tributaria (1)	<u>(183)</u>	<u>(98)</u>
Impuesto a la renta causado (2)	---	---
Anticipo calculado y pagado (3)	<u>35</u>	<u>13</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>35</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 2013 y 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$338 mil y US\$155 mil, respectivamente.

(2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(3) 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 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$35 mil (US\$13 mil en el año 2012); y no generó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$35 mil (US\$13 mil en el año 2012) equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2013.

- 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.

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 8.1 ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación que actualmente pone en uso la Administración de la Compañía, si es el caso.

- 8.1.1 ***Riesgo de crédito*** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no está expuesta a este riesgo.

- 8.1.2 ***Riesgo de liquidez*** - La Administración de la Compañía, monitorea constantemente el flujo de efectivo, manteniendo reservas para el cumplimiento de obligaciones detallados en los flujos de efectivo.

- 8.1.3 ***Riesgo de capital*** - La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía está en la capacidad de continuar como negocio en marcha.

- 8.2 ***Categorías de instrumentos financieros*** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros - medidos al costo amortizado</i>		
Efectivo y bancos	173	299
Otras cuentas por cobrar		<u>19</u>
Total	<u>173</u>	<u>318</u>

<i>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado</i>		
Prestamos (Nota 6)	7,159	5,799
Otras cuentas por pagar	<u>20</u>	<u>14</u>
Total	<u>7,179</u>	<u>5,813</u>

- 8.3** *Valor razonable de los instrumentos financieros* - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

## **9 PATRIMONIO**

- 9.1** *Capital social* - Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está constituido por 4 mil acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

- 9.2** *Utilidades retenidas* - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Saldos a	
	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Déficit acumulado	(965)	(744)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	2,610	2,610
Reserva según PCGA Anteriores - Reserva de Capital	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>1,646</u>	<u>1,867</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.