FRIAL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresadas en US Dólares)

A. FRIAL CIA. LTDA.:

La Compañía FRIAL CIA. 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 Rumiñahui, adquirido el 30 de noviembre del 2004.

La Junta General Universal Extraordinaria con fecha 17 de septiembre de 2018, resolvió aprobar y autorizar a la Subgerencia de la Compañía realizar los ajustes a los Estatutos de la Compañía donde se amplía el plazo de duración de la Compañía por cien años a partir de la Inscripción en el Registro mercantil del Cantón Quito. El registro de la reforma estatutaria fue realizada el 27 de septiembre de 2018.

De acuerdo al oficio No. 2013-751-DP-IMCR de fecha 22 de febrero de 2013, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana del GADMUR, aprueba los planos del anteproyecto de la Urbanizadora "Santa Clara". Mediante oficio No. 2013-6759-DP- GADMUR de fecha 13 de diciembre de 2013 la Procuradora Sindical Municipal del GADMUR, concluye la aprobación del Proyecto definitivo de la Urbanizadora "Santa Clara".

Mediante oficio GADMUR-DIFIS-2015-156 de fecha 15 de octubre de 2015, el Director de Fiscalización del Municipio de Rumiñahui informa los resultados de la inspección técnica de los proyectos de agua potable, alcantarillado y vías de la urbanización en construcción, cuyas observaciones se están solventando con el fin de que la obra pueda recibirse por parte del Municipio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 4 de marzo de 2019 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

FRIAL CIA. LTDA.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**(Continuación)

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de activos financieros: La Compañía no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales.

FRIAL CIA. LTDA.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

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.

Inventarios: Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inventarios y los productos vendidos se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto inmobiliario, asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada inmueble.

Construcciones en proceso: Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción del proyecto, las partidas de construcciones en curso se activan cuando se encuentran listas para la venta y se registran como inventarios.

Propiedades y equipos:

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

FRIAL CIA. LTDA.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Adicionalmente serán considerados como parte del costo de los activos todos aquellos componentes que pueden necesitar ser reemplazados o adquiridos con menos frecuencia y que cumplan con los parámetros establecidos en la normativa sobre su reconocimiento.

Método de depreciación y vida útil: El costo de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan la vida útil usada en los muebles y equipos para el cálculo de la depreciación:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Años</u>
Equipo de computación	3
Muebles y Enseres (motoguadaña)	10

El gasto por depreciación de los equipos se lo registra en los resultados del año. La vida útil y el método de depreciación de los equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Bajas o ventas de propiedades y equipos: La pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de los equipos se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja. En el caso de la ganancia no se clasificará como ingresos de actividades ordinarias.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden las obligaciones financieras. 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.

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden posteriormente a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el periodo en que se devengan.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Otras obligaciones corrientes: Las otras obligaciones corrientes incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a su correspondiente valor nominal, se origina en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Anticipos de clientes: Corresponden a los anticipos recibidos de clientes y se liquidan a medida que se entreguen los bienes de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal, el mismo que no difiere de su costo amortizado.

FRIAL CIA. LTDA.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentando la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de clientes de acuerdo con la NIIF 15.

La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales y terrenos cuando se ha satisfecho la obligación de desempeño incluida en el contrato; esto es, cuando se ha producido la entrega al cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad, aún si el cliente mantiene valores pendientes de pago.

Costos y gastos ordinarios: 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 en el que se conocen.

FRIAL CIA. LTDA.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes normas están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias: La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales y terrenos cuando se ha producido la entrega de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaría, la obligación de desempeño se satisface en un momento y tiempo determinado en el momento en el que la venta haya sido realizada.

NIIF 9 – Instrumentos financieros: De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

FRIAL CIA. LTDA.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo. Las demás normas y pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

FRIAL CIA. LTDA.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)**

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

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de las propiedades y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesto a la fecha de los estados financieros separados adjuntos.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no mantiene cuentas pendientes de cobro que puedan afectar al riesgo de crédito. El efectivo en bancos se mantiene en instituciones financieras con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros asociados con el riesgo de interés o tasa de cambio.

FRIAL CIA. LTDA.**F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este 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 deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías 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 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	105,753	94,327
Relacionadas		11,111,886
Total deuda	<u>105,753</u>	<u>11,206,213</u>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	1,618,906	594,665
Deuda neta	<u>(1,513,153)</u>	<u>10,611,548</u>
Total patrimonio neto	11,683,599	82,790
Capital total	10,170,446	10,694,338
Ratio de apalancamiento	<u>(14.88%)</u>	<u>99.23%</u>

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,618,906		594,665	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	62,033			
Total activos financieros	<u>1,680,939</u>		<u>594,665</u>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	105,753		94,327	
Total pasivos financieros	<u>105,753</u>		<u>94,327</u>	

- El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionados, y cuentas por pagar proveedores, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

FRIAL CIA. LTDA.**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Caja		300	300
Bancos locales	(1)	1,618,606	594,365
		<u>1,618,906</u>	<u>594,665</u>

(1) Corresponde a los siguientes saldos conciliados:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Banco Guayaquil S.A.		1,432,831	920
Banco de la Producción S.A.			
Produbanco		966	947
Banco Pichincha C.A.		184,809	592,498
		<u>1,618,606</u>	<u>594,365</u>

I. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Terrenos	(1)	4,393,081	4,960,085
Cerramientos		252,133	284,675
Casas terminadas	(2)		2,508,620
Casa hacienda	(3)		1,953,181
Otras construcciones en curso	(2)		3,936,808
Casas en construcción	(6)	1,163,437	
Inventario de inmuebles en desarrollo	(4)	4,556,153	
Inventarios de lotes de terreno	(5)	482,223	
		<u>10,847,028</u>	<u>13,643,369</u>

- (1) Corresponde al costo del macrolote a utilizarse en la construcción de las unidades habitacionales o que pueden ser vendidos como lotes de terreno; el costo del terreno es asignado a la unidad habitacional una vez que la misma se encuentre terminada. La Compañía ha dispuesto separar algunos lotes de terreno por lo que al 31 de diciembre dispone de 187 lotes de terreno (172 lotes en el 2017). Adicionalmente parte del terreno que corresponde al terreno de la casa hacienda ha sido reclasificado a la cuenta "Propiedades y equipos" por US\$676,188 (Ver Nota J).
- (2) Corresponde a los costos de construcción de las unidades habitacionales, vías de acceso, cableado, alcantarillado del complejo habitacional y costos de urbanización que se reclasificaron según corresponda a casas en construcción e inventarios de inmuebles en desarrollo.
- (3) Se ha reclasificado US\$886,542 a la cuenta "Propiedades y equipos" y la diferencia se ha reclasificado a inventarios de inmuebles en desarrollo.
- (4) Corresponde a los costos de urbanización de los lotes de terreno que no se han comercializado a la fecha de los estados financieros.
- (5) Corresponde al costo de 8 lotes de terreno donde ya se están efectuando las construcciones de las unidades habitacionales.

FRIAL CIA. LTDA.**I. INVENTARIOS:** (Continuación)

- (6) Corresponde a los costos de las construcciones de las siguientes casas que se especifican a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Construcción casa 91 ^a	118,918	
Construcción casa 93	151,157	
Construcción casa 98-b	223,751	
Construcción casa 99-b	118,014	
Construcción casa 101-b	114,412	
Construcción casa 103-b	116,196	
Construcción casa 104	174,299	
Construcción casa 106-a	146,691	
	<u>1,163,438</u>	

J. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Terreno	Casa	Maquinaria	Equipo de cómputo	Total US\$
<u>Costo</u>					
Saldo al 01-01-2017			958	1,531	2,489
Saldo al 31-12-2017			958	1,531	2,489
Reclasificación	676,188	886,542			1,562,730
Saldo al 31-12-2018	(1) 676,188	(1) 886,542	958	1,531	1,565,219
<u>(-) Depreciación acumulada</u>					
Saldo al 01-01-2017			606	1,531	2,137
Adiciones			97		97
Saldo al 31-12-2017			703	1,531	2,234
Adiciones			95		95
Saldo al 31-12-2018			798	1,531	2,329
Saldo al 01-01-2017			352		352
Saldo al 31-12-2017			255		255
Saldo al 31-12-2018	676,188	886,542	160		1,562,890

(1) Ver Nota I.

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	105,753	94,327
	<u>105,753</u>	<u>94,327</u>

L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria	3,192	6,201
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		
(Ver Nota T)	65,953	
Otras cuentas por pagar	3,549	1,000
	<u>72,694</u>	<u>7,201</u>

FRIAL CIA. LTDA.**M. PROVISIONES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Provisión proveedores	30,285	
Provisión costo de urbanización	(1) 72,912	
	<u>103,197</u>	

(1) Corresponden a los costos del presupuesto para la terminación de las obras de urbanización total que corresponden a los 8 lotes de terrenos vendidos, y 12 lotes con casas.

N. ANTICIPOS DE CLIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Reserva de casas	710,086	1,773,347
Reserva de lotes	1,441,479	1,180,841
Otros	61	
	<u>2,151,626</u>	<u>2,954,188</u>

Corresponde a los valores recibidos por abonos de clientes para la adquisición de inmuebles en la Urbanización Santa Clara. Estas operaciones se encuentran formalizadas con promesas de compraventa y otras se encuentran aún en etapa de reservas y serán reconocidos como ingresos cuando se produzca la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad.

O. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 4,002 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Son aportes en efectivo realizados por los accionistas. Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2018, los accionistas Montangelo Holding Company S.A. y Vitalia Company Holding S.A. solicitaron registrar como aportes los valores registrados en la cuenta por pagar por un monto de US\$11,111,886. El proceso de aumento de capital se prevé completar en el transcurso del año 2019.

Reserva de capital: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como re liquidación y gastos de ejercicios anteriores.

Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Corresponde al efecto de los ajustes realizados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. Este 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.

FRIAL CIA. LTDA.**O. PATRIMONIO:** (Continuación)

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias. A la fecha la Compañía ha iniciado su actividad económica y se presentan condiciones favorables para continuar como negocio en marcha y compensar las pérdidas acumuladas.

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación el resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
Cuentas por pagar con relacionadas:				
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	Préstamos		5,562,598
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Préstamos		5,549,288
				<u>11,111,886</u>

A continuación el detalle de las transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas:

	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2018	31/12/2017
Pasivos:				
Michel Deller Klein	Ecuador	Préstamos		1,032,598
Helen Deller Klein	Ecuador	Préstamos		1,019,287
Castiel Pte. Ltd.	Singapur	Préstamos		4,616,930
Florencio Holdings Pte. Limited	Singapur	Préstamos		3,616,930
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	Préstamos		5,387,598
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	Préstamos		5,374,288
				<u>21,047,631</u>
Gastos:				
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Comercial	31,010	41,709
DKTerra S.A	Ecuador	Comercial	24,010	
			<u>55,020</u>	<u>41,709</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han producido transacciones con personal de la alta gerencia.

Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Venta de casas	2,468,877	
Venta de lotes	817,658	
	<u>3,286,535</u>	

FRIAL CIA. LTDA.**R. GASTOS OPERACIONALES:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	118,904	83,843
Mantenimiento	2,512	3,165
Impuestos, contribuciones y otros	107,343	495,591
Depreciaciones	96	99
Seguros	2,041	3,594
Suministros	5,868	1,455
Plan de mercado	67,698	33,733
Contribución mejoras	36,653	9,970
Otros	31,824	22,606
	<u>372,939</u>	<u>654,056</u>

S. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2018	2017
Utilidad (pérdida) del ejercicio	622,080	(642,733)
Más: Gastos no deducibles (1)	12,001	11,242
Menos: Amortización de pérdidas (2)	158,520	
Base imponible de impuesto a la renta	<u>475,561</u>	<u>(631,491)</u>
Impuesto a la renta causado (3)	<u>133,157</u>	

- (1) Incluye principalmente US\$11,455(US\$9,386 en el 2017) por multas municipales.
- (2) Corresponde a la amortización de las pérdidas obtenidas desde el año 2013 hasta el 2017.
- (3) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a pagar por la Compañía:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	133,157	
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>58,479</u>	
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	74,678	
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	10	
Menos: Exoneración especial	8,505	
Menos: Crédito tributario de años anteriores	<u>208</u>	
Impuesto a la renta por pagar	<u>65,953 (1)</u>	<u>53,156</u>

- (1) En el año 2017 el anticipo calculado fue de US\$53,156 el cual se convirtió en pago definitivo de impuesto a la renta según la normativa tributaria vigente.

FRIAL CIA. LTDA.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:*****Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:***

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

FRIAL CIA. LTDA.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.

FRIAL CIA. LTDA.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

FRIAL CIA. LTDA.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

W. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

La Compañía mantiene firmadas 68 (53 en el 2017) promesas de compra venta de unidades habitacionales y lotes de terrenos del proyecto Santa Clara.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.