

FRASEDALE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL:
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**



**AUDIHOLDER C.LTDA.
AUDITORES
SC.RNAE-526**

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales	4
Estados de flujo de efectivo	5 - 6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Notas a los estados financieros	8 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	: Dólares de Estados Unidos de América
NEC	: Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	: Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera



AUDIHOLDER C.LTDA.
AUDITORES
SC.RNAE-526
Guayaquil- Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y la Junta Directiva de:
FRASEDALE S.A.

1. Hemos auditado el Estado de situación financiera adjunto de **FRASEDALE S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basado en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas por los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Fuimos contratados con fecha posterior a la presentación normal de los estados financieros, a los organismos de control fiscal
4. En nuestra opinión salvo al numeral No.3., los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FRASEDALE S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas uniformemente.
5. Nuestra evaluación del Control Interno y la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2012 de **FRASEDALE S.A.**, requeridos por disposiciones reglamentarias vigentes, se emiten por separado.

Guayaquil, Mayo, 31 del 2013

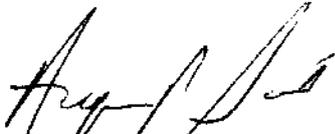
Audiholder C.LTDA
AUDIHOLDER C.LTDA
Reg. No. SC. RNAE-526
Guayaquil – Ecuador

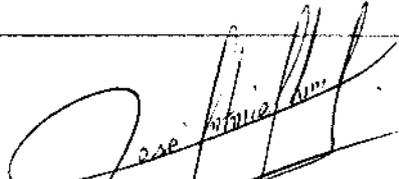

GUSTAVO MACIAS R., CPA. EC.
SOCIO
Reg. No. 10.755

FRASEDALE S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en Dólares USA)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos	3	39,638	161,245
Cuentas y documentos por cobrar	4	172,036	36,532
Gastos anticipados y otros	5	14,438	6,712
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>226,112</u>	<u>204,489</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	6	886,047	920,834
Activo por impuestos diferidos	7	1,310	1,310
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>887,357</u>	<u>922,144</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,113,469</u>	<u>1,126,633</u>
 PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	281,181	431,904
Pasivos acumulados	9	30,342	20,239
Impuestos por pagar	10	7,624	3,815
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>319,147</u>	<u>455,958</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar largo plazo	11	586,708	572,699
Pasivo por impuesto diferido	12	8,967	8,967
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>595,675</u>	<u>581,666</u>
TOTAL PASIVOS		<u>914,822</u>	<u>1,037,624</u>
<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital Social	13	800	800
Reserva legal	14	8,369	2,220
Resultado acumulado NIIF primera vez		(65,704)	(65,704)
Utilidades Retenidas		145,544	90,206
Utilidad (perdida) del ejercicio		109,638	61,487
TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS		<u>198,647</u>	<u>89,009</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,113,469</u>	<u>1,126,633</u>

Ver Notas de los Estados Financieros


Ing. Angel Sanchez A.
Gerente General


CBA José Chano
Contador General
Reg. No. 0.13177

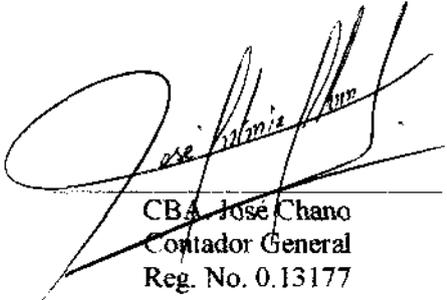
FRASEDALE S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en Dólares USA)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>INGRESOS:</u>			
Ventas Netas	15	615,982	513,294
TOTAL INGRESOS		615,982	513,294
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>			
(-) Gastos de administración y ventas	15	372,178	310,396
(-) Gastos de administración No corrientes		74,028	111,812
(-) Gastos Financieros y otros		152	1,129
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		446,358	423,337
Otros Ingresos/ (egresos), netos			
Otros Ingresos (Gastos)		0	3,625
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA		169,624	93,582
<u>Menos:</u>			
15% Participación Trabajadores		(25,443)	(14,037)
23% y 24% Impuesto a la Renta		(34,542)	(18,058)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		109,639	61,487

Ver Notas de los Estados Financieros



Ing. Angel Sánchez A.
Gerente General



CBA José Chano
Contador General
Reg. No. 0.13177

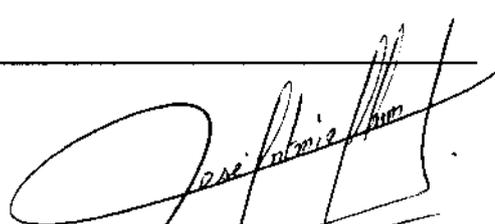
FRASEDALE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares)

	2012	2011
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	633,040	558,004
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(534,647)	(440,040)
Otros ingresos		
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación	98,393	117,964
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Compra de activos fijos, netos	0	(364)
Activos diferidos y otros	0	0
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	0	(364)
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de préstamos y dividendos	(220,000)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(220,000)	0
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(121,607)	117,600
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	161,245	43,645
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	39,638	161,245

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Angel Sánchez A.
Gerente General



CBA. José Chano
Contador General
Reg. No. 0.13177

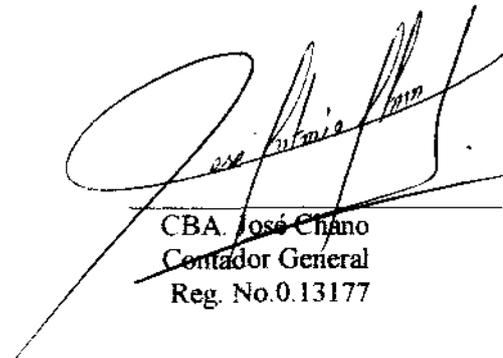
FRASEDALE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares)

	2012	2011
<u>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO:</u>	109,638	61,487
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Participación de trabajadores	25,443	14,037
Depreciaciones	34,787	75,548
<u>(Aumento) Disminución en:</u>		
Gastos pagados por anticipados	(7,726)	(1,136)
<u>Aumento (Disminución) en:</u>		
Cuentas por cobrar	(135,931)	(6,526)
Cuentas por pagar	(142,991)	(26,273)
Gastos acumulados por pagar	13,912	2,060
Otros ajustes	201,261	(1,233)
Total ajustes	(11,245)	56,477
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	98.393	117,964

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Angel Sánchez A.
Gerente General



CBA. José Chano
Contador General
Reg. No.0.13177

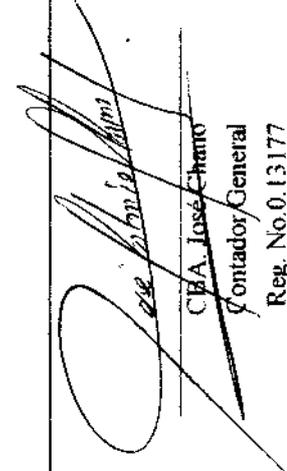
FRASEDALE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en Dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZ	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUM. NIIF	UTILIDADES RETENIDAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial bajo NEC al: 31- Dic -10	800	-	2,221	-	90,205	61,487	154,713
Transferencia utilidades	-	-	-	-	-	-	-0-
Saldo inicial bajo NEC al 1-Enero-11	800	-	2,221	-	90,205	61,487	154,713
Efectos de conversión a NIIF año 2011	-	-	-	(108,372)	-	-	(108,372)
Resultados Acumulados NIIF primera vez	-	-	-	-	-	42,668	42,668
Ganancia Neta del ejercicio-2011	-	-	-	(108,372)	-	104,155	89,009
Saldo inicial bajo NIIF al 1 de enero del 2012	800	-	2,221	(108,372)	90,205	104,155	89,009
Movimientos del 2012:							
Transferencia Utilidades	-	-	-	-	55,339	(55,339)	-
Resultados Acumulados NIIF	-	-	-	42,668	-	(42,668)	-
Asignación Reserva Legal	-	-	6,148	-	-	(6,148)	-
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	-	-	-	-	-	109,638	109,638
Saldo al: 31 - Diciembre del 2012	800	-	8,369	(65,704)	145,544	109,638	198,647

Ver Notas de los Estados Financieros


Ing. Angel Sánchez A.
Gerente General


CPA. José Chanto
Contador General
Reg. No. 0.13177

FRASEDALE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía FRASEDALE S.A. fue constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública celebrada el 9 de junio de 2004 con domicilio en la ciudad de Guayaquil, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros, han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Operaciones. - La compañía inicio sus operaciones en el año 2008. Su actividad principal es la compra alquiler y venta de bienes inmuebles

Entorno Económico. - Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Transcurrido el año 2012, se pueden señalar dos aspectos importantes: Primero, que las cifras nos muestran que la economía ecuatoriana a tenido un "pobre" crecimiento económico entre el 2012-2011 de entre 4,16% - 4,6% en relación a América Latina (6%), impulsada una vez más principalmente por el gasto público, que se ha beneficiado de un precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente US\$95 (El PGE consideró un precio por barril de US\$75); ingresos tributarios que se han incrementado de forma importante y el financiamiento proveniente de China. Y segundo, la puesta en vigencia de un paquete de leyes que hacen que la actividad empresarial privada esté mucho más regulada que antes, introduciendo aún más incertidumbre acerca de cuál puede ser el futuro de la actividad en un entorno de radicalización política.

Este escenario para el 2012 presenta para las empresas la dificultad de tomar la decisión de invertir más en capacidad productiva para satisfacer la demanda de un mercado interno que está creciendo o no invertir tomando en cuenta esta sobre regulación de sus actividades.

NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación de los Estados Financieros. - La Compañía prepara sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por el consejo de Normas de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2009 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de compañías.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”:

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de FRASEDALE S.A., (Tercer grupo) se establece como periodo de transición el año 2011; para tal efecto la compañía deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2011; cuyos ajustes deberán ser contabilizados el 1 de enero del año 2012

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de compañías emitió la Resolución No.SC.DS.G.09.006 que fue emitida en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución no.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina

A la fecha de emisión de los estados financieros (31 de Mayo del 2013), se han publicado por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aun en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan periodos económicos desde el 2011 y hasta el 2013 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 7 y la NIIF 9, sin embargo FRASEDALE S.A. está en proceso de evaluar, las disposiciones de las nuevas normas contables y estima que los impactos no sean significativos para el desarrollo de las operaciones.

Información por segmentos.- Los estados financieros adjuntos presentan información (opcional) de los segmentos del negocio de FRESEDALE S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los mismos que incluyen los ingresos y costos derivados de las transacciones operativas de la compañía, incluidos en base a las NIIF 8 (segmentos de operación), nota 15

Declaración explícita y sin reservas.- La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 31 de Marzo del 2013 y los mismos estuvieron a disposición de la Junta General de Accionistas el 1 de marzo del mismo año.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la compañía, para la elaboración de los Estados Financieros:

Caja y Equivalentes del Efectivo- Para propósitos del estado de flujos de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo hasta 60 días.

Cuentas por cobrar comerciales.- Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable. La gerencia consideró no calcular la cartera a su valor razonable por considerar que era inmaterial dicho monto.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar una estimación para cuentas de cobranzas dudosas con cargos a resultados del periodo, de acuerdo con la antigüedad de los saldos. La compañía no mantiene cobranzas judiciales, pero en caso de haberlo se incluye en la política una provisión para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha cuenta.

La compañía ha realizado provisión para cuentas incobrables en el presente ejercicio, estimado en la suma de \$ 426 la provisión acumulada es suficiente para cubrir posibles contingencias de recaudo.

Gastos Pagados por Anticipado.- Son reconocidos al costo y lo constituyen depósitos en garantía y pólizas de seguros adquiridas localmente y las cuales son amortizadas durante su vigencia con el método de línea recta (método del devengado).

Propiedades, y equipos.- El rubro de propiedades, y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

El costo inicial de propiedades, plantas y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de operación y uso.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las vidas útiles estimadas y porcentajes establecidos por la ley:

	LORTI	NIF	
	<u>Años</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	20	5
Muebles y enseres	10	10	10
Equipos de computación	3	3	33

La compañía ha considerado en su conjunto en la cuenta de Edificios las instalaciones, muebles y enseres y equipos para efectos de depreciación, lo cual no difiere en los porcentajes aprobados por la autoridad fiscal para cada bien activo de la compañía

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedades y equipos.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el periodo en que son incurridos.

Instrumentos financieros no derivados.- Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

Los activos financieros se dan de baja cuando vencen los derechos de recibir flujos de efectivo asociados al activo o se han transferido estos derechos a un tercero; se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o ha transferido su control. En el caso de pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Un detalle es el siguiente:

Efectivo en caja y bancos.- Para propósito de elaboración del estado flujo de efectivo, la compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja y bancos, nota 3.

Cuentas por cobrar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del ingreso y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 4.

Cuentas por pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo, nota 8.

Las NIIF requiere ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **FRASEDALE S.A.**, tales como: liquidez, mercado, financieros y generales de negocio, los cuales se detallan a continuación:

Riesgo de liquidez.- Al 31 de diciembre del 2012, los activos corrientes representan el 20,31% (18,15% en el 2011), con relación a los activos totales. El capital de trabajo es de US\$ -176,868 (en el 2011, US\$ -323,952), y el índice de liquidez es de 0,56 (en el 2011, 0,38) pasivos corrientes.

Mercado.- La compañía opera principalmente en el mercado inmobiliario siendo su actividad principal el alquiler de locales comerciales y explotación del centro comercial

Generales de negocio.- La compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos y el de sus trabajadores. La cobertura de dichas pólizas incluye: seguros de vida, de atención médica, vehículos, robo y dinero, y de fidelidad sobre sus empleados que ocupan cargos estratégicos.

Beneficios a empleados -

Reserva para jubilación patronal .- El pasivo reconocido en el balance general respecto del plan de pensión de beneficio definido es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general menos los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios como tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto de las pensiones Jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a esta reserva, la estimación está sujeta a Incertidumbres significativas. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes y cambios en los supuestos utilizados se cargan o abonan a los resultados del año. (Cálculo de reserva estipulado en Art. 219 del código de trabajo)

Reserva para desahucio. - El valor de la reserva para desahucio se determina en base a un estudio actuarial, dicho estudio considera el valor actual del veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual, que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicio que prestaría a la Compañía y que se pagaría al empleado al momento de la terminación de la relación laboral. La provisión por desahucio se carga a los resultados del año.

Reserva legal.- La ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Adopción por primera vez de las NIIF.- La compañía presentó sus primeros estados financieros bajo NIIF a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes fueron registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponde a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

Reserva por valuación.- Se origina por el ajuste a valor de mercado realizado a los terrenos, instalaciones, maquinarias y equipos y vehículo, de conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.COAIIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta utilidades retenidas, en la medida que el activo revaluado sea utilizado por la compañía, sin embargo se transferirá cuando se produzca la baja o la venta del activo revaluado.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- La compañía reconoce sus ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad del bien. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Cuando el valor de los ingresos por ventas disminuye como parte del diferimiento en el tiempo para el cobro de la transacción (tasa de interés implícita o explícita), a **FRASEDALE S.A.**, ajusta su valor en libros a su monto recuperable, registrando dicho interés como un ingreso diferido (pasivo) siempre que sus cobros sean fijos o determinables utilizando para tales propósitos una tasa de interés que es estimada en base al rendimiento de recuperación efectiva, y que representó el 9.68 % al 31 de diciembre del 2012. La administración de **FRASEDALE S.A.**, establece que para la preparación de información contable las cuentas de otros ingresos y gastos de carácter anual, se presentan como resultados de operaciones habituales.

Participación de trabajadores en las utilidades. - La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula sobre la utilidad conciliada. El porcentaje que aplica la compañía es del 15% sobre la utilidad del ejercicio, el mismo que está de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas.

Impuesto a la renta.- La ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento de Aplicación Vigentes en la República del Ecuador, y con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, establecen que las sociedades pagarán sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 24% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 15% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. Durante los años 2011 y 2010, la compañía calculó y registro en resultados provisión para pago de impuesto a la renta aplicando la tasa del 24% y 25% respectivamente. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se contempla nuevas reducciones de impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva para los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del balance general, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

Uso de estimaciones y supuestos.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto inmaterial sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo, la amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquier diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

Índice de precios al consumidor en el Ecuador.- El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor y que son similares al preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

<u>Año terminado</u>	<u>Porcentaje</u>
<u>Diciembre 31</u>	<u>de variación</u>
2009	9 %
2010	10%
2011	5%
2012	4%

NOTA 3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	150	150
Bancos:		
Banco Bolivariano Cta. Cte. 516600-0	37,390	158,997
Banco Bolivariano Cta. Cte. 516070-7	<u>2,098</u>	<u>2,098</u>
TOTAL CAJA Y BANCOS	<u>39,638</u>	<u>161,245</u>

Efectivo en caja y bancos incluye principalmente \$150 y \$39,488 al 31 de diciembre del 2012 y \$150 y 161,095 al 31 de Diciembre del 2011, correspondiente a fondos depósitos en cuentas corrientes y de ahorros mantenidas en las instituciones bancarias locales, y están denominadas en dólares estadounidenses. Los fondos depositados en las cuentas corrientes y de ahorros se encuentran disponibles.

NOTA 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar, neto al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	45,522	36,416
Cuentas por cobrar Relacionada (Fund. Sánchez Aguilar)	120,000	0
Cheques protestados y posfechados	<u>9,315</u>	<u>2,491</u>
Sub-total	174,837	38,907
Menos: Provisión cuentas incobrables	<u>(2,801)</u>	<u>(2,375)</u>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	<u>172,036</u>	<u>36,532</u>

Clientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan facturaciones de alquileres emitidas a clientes, las mismas que tienen vencimientos entre los 5 primeros días.

Otras cuentas por cobrar, representa cheques post-fechados que entregan los clientes a la compañía, que garantizan el pago y cuentas relacionadas saldo de préstamo al 30-Nov-12 no genera intereses.

Provisión para cuentas incobrables, constituye una estimación realizada por la Gerencia y durante el año 2012, la entidad registro como provisión \$ 426 para cuentas incobrables. En opinión de la gerencia de la compañía, la provisión para cuentas incobrables es suficiente para cubrir riesgo de incobrabilidad de esas cuentas a la fecha del estado financiero

NOTA 5. GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de los Gastos Anticipados y otros es como siguen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Seguros Anticipados	4,537	4,362
Anticipos proveedores	0	1,063
Depósitos en garantía	150	150
Crédito tributario próximo año (Impuesto Renta)	9,751	1,137
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS	<u>14,438</u>	<u>6,712</u>

NOTA 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de las propiedades y equipos, neto es como sigue:

(Dólares)

DESCRIPCION	Saldos 31/12/11	Adiciones	Bajas / Ventas	Transf.	Saldos 31/12/12
DEPRECIABLES					
Edificios	1,206,985	0	0	0	1,206,985
Muebles y Enseres	17,227	0	0	0	17,227
Equipos de Computación y Prog.	135,128	0	0	0	135,128
	1,359,340	0	0	0	1,359,340
Menos:					
Depreciación acumulada	(438,506)	(34,787)	0	0	(473,293)
TOTAL PROP. Y EQPOS., NETOS	920,834	(34,787)	0	0-	886,047

NOTA 7. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta activo por impuesto diferidos representa el Impuesto diferido activo Dicho registro fue efectuado con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por Impuesto Diferido	1,310	1,310
TOTAL ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	<u>1,310</u>	<u>1,310</u>

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar está constituido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	2,372	4,855
Anticipo de clientes	8,962	7,927
Cuentas por liquidar	3,618	4,743
Otras cuentas por pagar	<u>266,229</u>	<u>414,379</u>
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	<u>281,181</u>	<u>431,904</u>

Proveedores, al 31 de diciembre del 2011 corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores locales por \$2.372; por compras de bienes y servicios cuyos saldos vencen entre 30 y 60 días; y no devengan interés.

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de gastos acumulados por pagar, están constituidos como sigue:

Cuentas:	Saldo al: 31-12- 11	(+) Provisión	(-) Pagos	Saldo al: 31-12- 12
Décimo Tercer Sueldo	1,166	5,992	6,748	410
Décimo Cuarto Sueldo	1,350	2,786	2,281	1,855
Aporte al Iess	1,105	15,482	15,513	1,074
15% Participación empleado	14,037	29,680	18,274	25,443
Roles de pago	10	0	10	0
Vacaciones	2,571	3,002	4,013	1,560
TOTAL PASIVOS ACUMULADOS	20,239	56,942	46,839	30,342

NOTA 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto por Pagar	380	3,815
Impuesto a la renta por Pagar	<u>7,244</u>	<u>0</u>
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	<u>7,624</u>	<u>3,815</u>

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas	227,468	227,468
Anglo Ecuatoriana (a)	252,234	252,233
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	23,173	15,772
Depósitos en garantía	83,833 (1)	77,226
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	<u>586,708</u>	<u>572,699</u>

(a) Corresponde a la deuda a largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre, 12, con la relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil, cuya tasa de interés anual es al 7,25% con fecha de vencimiento el 01 de enero del 2017.

(1) Corresponde a valores entregados por los arrendatarios de los locales por concepto de garantía, cuyo monto equivale a 2 meses del valor del arriendo mensual

NOTA 12. CUENTAS PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas Pasivo por Impuesto Diferido, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivo por Impuesto Diferido	8,967	8,967
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	<u>8,967</u>	<u>8,967</u>

NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la compañía consiste en ochocientas acciones ordinarias con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una

NOTA 14. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2012 el saldo es de US\$ 8,369

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de Ingresos y gastos operacionales, están constituidas como sigue:

	- 2012 -		- 2011 -	
	<u>Ventas</u>	<u>Gastos Operac.</u>	<u>Ventas</u>	<u>Gastos Operac.</u>
<u>INGRESOS</u>				
Ingresos por arriendo	457,411		391,406	
Ingresos por alícuotas	138,571		120,219	
Ajuste por inflación	0		1,109	
Otros ingresos	20,000		560	
Total Ingresos	615,982		513,294	
 <u>GASTOS OPERACIONALES</u>				
<u>Gastos de administración y ventas</u>				
Sueldos y beneficios sociales		80,119		85,401
Gastos planes de beneficios a empleados		7,401		10,020
Honorarios, comisiones y dietas		930		2,850
Impuestos y contribuciones		15,320		21,298
Gastos deterioro		426		350
Gastos de publicidad		102,261		16,214
Otros costos de producción		121,084		82,687
Combustible		0		166
Transporte		66		123
Gastos de seguros y reaseguros		0		7,042
Pagos por otros servicios		9,784		8,697
Depreciaciones		34,787		75,548
Total gastos de administración y ventas		372,178		310,396
 <u>Gastos de administración no corrientes</u>				
Mantenimientos y reparaciones		73,018		109,177
Suministros		1,010		2,635
Total gastos de administración no corrientes		74,028		111,812
 <u>Gastos financieros y otros</u>				
Intereses (gastos bancarios)		152		1,129
Total gastos financieros y otros		152		1,129
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		446,358		423,337
 <u>OTROS INGRESOS</u>				
Readecuación de locales		0		3,592
Otros		0		33
Total otros ingresos		0		3,625

NOTA 16. CONCILIACION TRIBUTARIA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Al 31 de diciembre del 2012 La Conciliación Tributaria, es como sigue:

	<u>(Dólares)</u>
Utilidad antes de participación trab. e impuesto renta	169,623
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>(25,443)</u>
	144,180
(+) Gastos no deducibles locales	6,000
(-) Deducciones por incremento neto de empleados	<u>-0-</u>
Utilidad gravable	<u>150,180</u>
Impuesto causado-23%	<u>34,542</u>
Utilidad gravable	<u>150,180</u>
23% Impuesto a la renta ejercicio-2012	34,542
(-) Crédito tributario años anteriores	(1,137)
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	<u>(26,161)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>7,244</u>

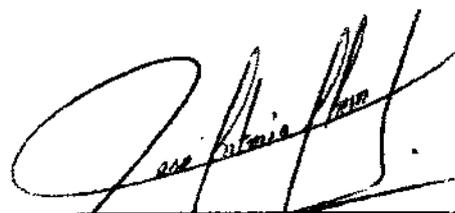
Participación Trabajadores.- La participación de trabajadores está constituida de acuerdo con la tasa del 15% sobre las utilidades del ejercicio.

Impuesto a la Renta.- El impuesto a la renta está constituida a la tarifa del 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos distribuidos a favor de los accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico 2012 y la fecha de entrega del informe de auditoria no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financieros.


 Ing. Angel Sánchez A.


 CBA. José Cuano