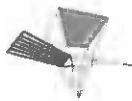


FRASEDALE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS

AL:

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**



**AUDITORIO C.L.TDA.
AUDITORES
SC.RNAE-526**

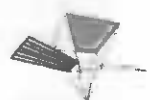
**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

INDICE

Páginas No.	
2	Informe de los Auditores Independientes
3	Estados de situación financiera
4	Estados de resultados integrales
5 - 6	Estados de flujo de efectivo
7	Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas
8 - 28	Notas a los estados financieros

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FRASEDALE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FRASEDALE S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Guayaquil, Abril, 10 del 2016

Fredy Beltrán C. Alda
AUDIHOOLDER C.LTDA
Reg. No. SC. RNAE-526
Guayaquil - Ecuador

[Signature]
CPA.EC. GUSTAVO MACIAS R.
SOCIO
Reg. No. 10.755

FRASEDALE S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en Dolares USA)

ACTIVOS	NOTAS	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente a efectivo	4	53,852	318,402
Cuentas y documentos por cobrar	5	227,539	247,205
Gastos anticipados y otros	6	390,372	6,681
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		671,763	572,288
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	7	791,614	816,109
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		791,614	816,109
TOTAL ACTIVOS		1,463,377	1,388,397
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	290,036	371,512
Pasivos acumulados	9	35,599	28,370
Impuestos por pagar	10	14,359	3,043
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		339,994	402,925
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar largo plazo	11	619,085	599,730
Pasivo por impuesto diferido	12	8,967	8,967
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		628,052	608,697
TOTAL PASIVOS		968,045	1,011,622
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	13	800	800
Reserva legal	14	8,369	8,369
Resultado acumulado NIIF primera vez		(65,704)	(65,704)
Utilidades Retenidas		433,310	335,716
Utilidad (perdida) del ejercicio		118,556	97,594
TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS		495,331	376,775
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,463,377	1,388,397

Angel Sanchez Arsemena
Gerente General

CBA Jose Chano
Contador General
Reg. No. 0.13177

Ver Notas de los Estados Financieros

FRASEDALE S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en Dolares USA)

Notas

2015

2014

INGRESOS:

Ventas Netas

TOTAL INGRESOS

694,138	694,138
674,805	674,805

GASTOS OPERACIONALES

(-) Gastos de administración y ventas

(-) Gastos de administración No corrientes

(-) Gastos Financieros y otros

TOTAL GASTOS OPERACIONALES

467,044	506,099	15
38,800	255	
56,634	369	
468,477	525,480	

Otros Ingresos/ (egresos), netos
 Otros Ingresos (Gastos)

**UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE
 TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA**

340	188,379
-0-	149,325

Menos:

15% Participación Trabajadores
 22% Impuesto a la Renta

(28,257)	(41,566)
(22,399)	(29,332)

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

118,556	97,594
---------	--------

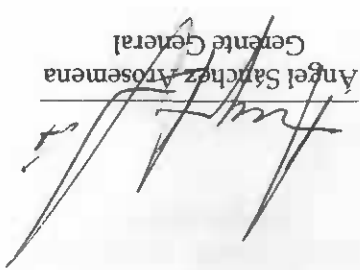
Angel Sanchez Arosemena
 Gerente General

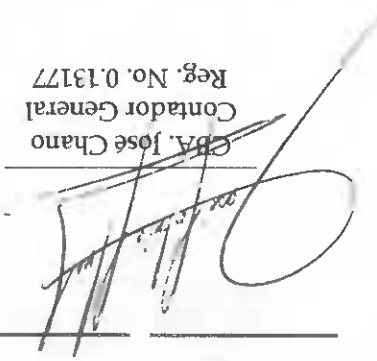
CBA/ José Chano
 Contador General
 Reg. No. 0.13177

Ver Notas de los Estados Financieros

FRASEDALE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en Dólares)

	2015	2014
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	757,082	801,525
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(436,043)	(755,512)
Efectivo utilizado en otros activos corrientes	(385,000)	-0-
Otros pagos	(243,708)	-0-
Otros Ingresos	32,294	-0-
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación	(275,375)	46,013
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de activos fijos, netos	(8,529)	-0-
Activos diferidos y otros	19,354	-0-
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	10,825	-0-
FINANCIAMIENTO		
Pago de préstamos y dividendos	-0-	174
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-0-	174
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(264,550)	46,187
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	318,402	272,215
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	53,852	318,402


 Ángel Sánchez Arsemena
 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 2015 Y 2014
 (Expresado en Dólares)

UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO:	2015	2014
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO	118,556	97,594

Participación de trabajadores	28,257	22,399
Depreciaciones	33,025	35,151
Provisión cuentas incobrables	-0-	556
(Aumento) Disminución en:		

Gastos pagados por anticipados	1,459	654
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por cobrar	19,667	(145,103)
Cuentas por pagar	(109,734)	29,014
Gastos acumulados por pagar	18,545	4,438
Otros activos diferidos	(385,150)	1,310
Total Ajustes	(393,931)	(51,581)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(275,375) 46,013

Angel Sanchez Arosemena
 Gerente General

CBR. José Chano
 Contador General
 Reg. 0.13177

FRASEDALE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en Dólares)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	UTILIDADES RETENIDAS	RESULTADOS ACUM. NIF	RESERVA LEGAL	CAPITAL SOCIAL	
Saldo inicial bajo NIF al 31 de Diciembre del 2014	800	8,369	(65,704)	335,716	97,594
Movimientos del 2015:					
Transferencia Utilidades 2014	0	0	0	0	0
Utilidad (perdida) neta del ejercicio 2015	0	0	0	0	118,556
	0	0	0	0	118,556
Saldo al: 31 - Diciembre del 2015	800	8,369	(65,704)	433,310	118,556
					495,331

Angel Sánchez Arosemena
Gerente General

CRA. José Chano
Contador General
Reg. No.0.13177

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

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 inició 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 2015, se pueden señalar que la economía ecuatoriana creció en el 0,3% muy por debajo del 4% del ejercicio anterior, este descenso importante en su crecimiento se debe básicamente a la disminución del precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente US\$40.00, cuyas expectativas de subida de precios es muy remota, lo cual el estado ecuatoriano se veía en una disminución muy importante en sus ingresos y economía para el año 2016, lo cual dificultaría el crecimiento y se prevé un decrecimiento para el año 2016; 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 laborales y tributarias que hacen que la actividad empresarial privada esté mucho más afectada que antes. Para el año 2016 el Gobierno nacional prepara una política de cambio para afrontar la caída de los precios internacionales del barril de petróleo y no afectar la matriz productiva, que sin lugar a dudas este cambio beneficiará al sector de la producción y afectará al sector importador, con la finalidad de ajustar la balanza de pagos la cual ha venido a menos en los últimos años, las medidas del gobierno van desde eliminar ciertas partidas arancelarias, poner salvaguardias a productos de la comunidad andina, y prohibiendo las importaciones de ciertos productos. Cabe indicar que para el año 2016 se eliminarían las salvaguardias arancelarias, lo cual beneficiará a las importaciones y producción

NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, 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 de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Determinación de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

2.2 Bases de Presentación de los Estados Financieros.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo al sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

2.3. 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 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas 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 FRASERDALL S.A., por ser una empresa Pymes del Tercer grupo, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2011 como período de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2012 en adelante

2.4. Transacciones en moneda extranjera

Al preparar los estados financieros de la entidad individual, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del periodo en que surgen

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros consolidados y como no corriente, los mayores a ese periodo.

A continuación, se resumen las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

2.7. Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado

Las cuentas documentos por cobrar, incluyen principalmente clientes locales, anticipos a proveedores, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el estado de resultados integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

2.8. Inventarios

La compañía no mantiene cuentas asignadas al rubro de inventario en sus estados financieros al cierre del periodo año 2015, por cuanto no corresponde a la actividad propia del negocio

2.9. Otros Activos

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, anticipos a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y en el exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente en línea recta, considerando el periodo de vigencia para el cual fueron adquiridos.

2.10. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado Consolidado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.11. Propiedades, planta y equipos (NIC #16)

El rubro de propiedades, plantas 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.

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La compañía mantenga el control de estos activos.

2.11.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por

desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.11.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos, edificios, instalaciones, maquinarias, equipos, vehículos y equipos de cómputo son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades, planta y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

2.11.3 Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.11.4 Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Propiedades, Planta y Equipos	
Vida útil	(en años)
Terrenos	-
Edificios e instalaciones	20
Muebles & enseres	10
Equipos de computación	3
Maquinaria y equipos	10

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedad, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del periodo contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordados con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la compañía, aquellos bienes de propiedades planta y equipo que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

Adicionalmente, no existe evidencia que la compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de la propiedad, planta de su ubicación actual.

2.11.5 Deterioro del valor de los activos tangibles

La compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor

justo disponibles. Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo

deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es revertida solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de revaluación.

2.12. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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 sobre la que se informa.

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cobizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

2.14. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.15. Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 son 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.

2.15.1 Impuestos diferidos:

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse 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.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.15.2. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

2.16. Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.17. Beneficios a los empleados

El costo de los beneficios definidos - Jubilación patronal es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Para el efecto, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones, tales como: permanencia futura, tasa de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del periodo son presentados en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del periodo en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un período independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las nuevas mediciones, que comprendan a ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

2.18. Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.19. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta de alquileres de locales comerciales entre otros, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;

c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

d) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.20. Costos y Gastos

Los 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.

El costo de producción incluye todos aquellos costos en los que se incurre desde la compra de materia prima hasta la transformación de producto terminado, incluyendo aquellos gastos que involucran material de embalaje, mano de obra directa y otros gastos indirectos de fabricación.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

2.21. Estado de Flujos de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

2.22. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y 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.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

2.22.1. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.-

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El período de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

2.22.2. Préstamos y Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no devueltos con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses (de existir) desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

2.22.3. Baja en cuentas de un activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

2.22.4. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.22.5. Baja en cuentas de un pasivo financiero

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.22.6. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones

NIF 13 - Medición del Valor Razonable

La Compañía ha aplicado la NIF 13 desde el periodo anterior. La NIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros no financieros, para los cuales, otras NIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012) y las enmiendas consiguientes, desde el ejercicio económico anterior. La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Estos cambios han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2012)

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral

FRASEDALE S.A.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de FRASEDALE S.A.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2014. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2015.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIF 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 consolidados. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. 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

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por el Grupo, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado. Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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. Provisiones para obligaciones por Beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.3. *Impuesto a la renta corriente*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

3.4. *Utilidad por acción*

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general. La Compañía no tiene instrumentos financieros que produzcan efectos diluidos, por lo que la utilidad por acción básica y diluida es la misma. La utilidad por acción se calcula considerando únicamente la utilidad neta atribuible a los accionistas.

3.5. *Indices de precios al consumidor*

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

AÑO TERMINADO	31 DICIEMBRE	VARIACION PORCENTUAL
2015	3	3
2014	4	4
2013	4	4
2012	4	4
2011	5	5

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están constituidos como sigue:

	2015	2014
Caja	150	150
Bancos:		
Banco Bolivariano Cta. Cte. 516600-0	53,702	318,252
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	53,852	318,402

Efectivo y su equivalente a efectivo incluye principalmente \$150 y \$53,702 al 31 de diciembre del 2015 y \$150 y \$ 318,252 al 31 de Diciembre del 2014, 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 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar, neto al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están constituidas como sigue:

	2015	2014
Cientes - arrendatarios y alcuotas	49,018	55,597
Cuentas por cobrar Relacionada (Fund. Sánchez Aguilar)	-0-	25,000
Cuentas por cobrar Relacionada (Inversiones Omani C.A.)	50,000	50,000
Cuentas por cobrar Relacionada (Sorrento Holding Corp)	120,000	120,000
Otras cuentas por cobrar	12,450	537
Sub-total	231,468	251,134
Menos: Provisión cuentas incobrables	(3,929)	(3,929)
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	227,539	247,205

Cientes, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan facturas de alquileres emitidas a clientes, las mismas que tienen vencimientos entre los 5 primeros días.

Otras cuentas por cobrar, representan \$12,000.00 del cliente Piedemante S.A., y cheques proleados por Usd. \$450.00, y al 31-Dic-15, estas cuentas no generan intereses.

Provisión para cuentas incobrables, constituye una estimación realizada por la Gerencia y durante el año 2015, la entidad no registro incremento como provisión de incobrables. En opinión de la gerencia de la compañía, no considero necesario se efectúe provisión para cuentas incobrables

NOTA 6. GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los Gastos Anticipados y otros es como siguen:

	2015	2014
Seguros Anticipados	5,222	5,207
Anticipo compra de bienes- Fideicomiso Plaza el Prado	385,000	1,040
Depósitos en garantía	150	150
Credito tributario a favor de la empresa (IVA)	-0-	284
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS	390,372	6,681

NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de las propiedades y equipos, neto es como sigue:

DESCRIPCION	Saldos 31/12/14	Adiciones	Bajas / Ventas	Transf.	Saldos 31/12/15
DEPRECIABLES					
Edificios	1,206,985	0.00	0.00	0.00	1,206,985
Muebles y Finses	17,227	0.00	0.00	0.00	17,227
Maquinarias y Equipos	134,764	8,528	0.00	0.00	143,292
Equipos de Computación y Prog.	364	0.00	0.00	0.00	364
Menos:					
Depreciación acumulada	(543,231)	(33,024)	0.00	0.00	(576,255)
TOTAL PROP.Y EQUIP. NETOS	816,109	(24,496)	0.00	0.00	791,613

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas y documentos por pagar está constituido como sigue:

Cuentas:	2015	2014
Proveedores	11,950	95,715
Anticipo de clientes	3,081	1,064
Cuentas por liquidar	10,626	3,618
Otras cuentas por pagar (Lerand Trading Corp.)	264,379	271,115
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	290,036	371,512

(Dólares)

a). Al 31 de diciembre del 2015 corresponden a saldos pendientes de pago a Lerand Trading Corp. incluye capital e intereses y que durante el presente ejercicio no ha tenido movimiento

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de pasivos acumulados por pagar, están constituidos como sigue:

Cuentas:	Saldo al:	(+)	(-)	Pagos	Saldo al:
	31/12/2014	Provisión			31-12-15
Décimo Tercer Sueldo	446	16,841	16,701		586
Décimo Cuarto Sueldo	2,065	5,884	5,753		2,196
Aportes al Iess	1,209	33,666	32,755		2,120
15% Participación empleados	22,399	28,257	22,399		28,257
Vacaciones	2,251	3,655	3,466		2,440
TOTAL PASIVOS ACUMULADOS	28,370	88,303	81,074		35,599

(Dólares)

NOTA 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuenta Impuestos por pagar, están constituidas como sigue:

	2015	2014
(Dólares)		
Impuesto por Pagar	1,864	718
Impuesto a la renta por Pagar	12,495	2,325
TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR	14,359	3,043

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	2015	2014
(Dólares)		
Accionistas	227,468	227,468
Anglo Ecuatoriana	258,420	252,234
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	41,761	35,491
Depósitos en garantía	91,436	84,537
TOTAL PASIVOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	619,085	599,730

a) Al 31 de diciembre corresponde a utilidades de los accionistas del año 2005, no canceladas

b) Al 31 de diciembre corresponde a pagos varios de impuestos cancelados por la relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil, no devengan interés.

c) Al 31 de diciembre 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. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas Pasivo por Impuesto Diferido, están constituidas como sigue:

(Dólares)	
2015	2014
Pasivo por Impuesto Diferido	
8,967	8,967
TOTAL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	8,967

NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015, 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 2015 el saldo es de US\$ 8,369

NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de Ingresos y gastos operacionales, están constituidas como sigue:

	2015		2014	
	Ventas	Operac.	Ventas	Operac.
INGRESOS				
Ingresos por arriendo	490,925		489,773	
Ingresos por servicios	50,000		40,000	
Ingresos por alquileres	151,760		140,553	
Ajuste por inflación	1,453		931	
Otros ingresos	340		3,548	
Total Ingresos	694,478		674,805	
GASTOS OPERACIONALES				
Gastos de administración y ventas	88,121		84,965	
Sueldos y beneficios sociales	6,269		6,270	
Honorarios, comisiones y dietas	2,989		9,334	
Impuestos y contribuciones	7,788		8,342	
Gastos deterioro	-0-		556	
Gastos de publicidad	20,881		160,714	
Otros costos de producción	151,597		142,428	
Transporte	343		386	
Pagos por otros servicios	38,850		20,331	
Depreciaciones	33,024		35,151	
Total gastos de administración y ventas	349,862		468,477	
Gastos de administración no corrientes	151,836		55,027	
Mantenimientos y reparaciones	4,146		1,607	
Suministros	155,982		56,634	
Total gastos de operación	505,844		525,111	
Gastos financieros y otros	255		369	
Intereses (gastos bancarios)	255		369	
Total gastos financieros y otros	506,099		525,480	

NOTA 16. CONCILIACION TRIBUTARIA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% 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 declaran 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 2015 la Conciliación Tributaria, es como sigue:

(Dólares)	
188,379	Utilidad antes de participación trab. e impuesto renta
(28,257)	(-) 15% Participación Trabajadores
160,122	(+) Gastos no deducibles locales
28,812	(-) Deducciones por incremento neto de empleados
0.00	Utilidad gravable
41,565	22% Impuesto a la renta causado ejercicio 2015
-0-	(-) Crédito tributario años anteriores
(29,070)	(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio
12,495	Impuesto a pagar

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 constituido a la tarifa del 22% 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 2015 y la fecha de entrega del informe de auditoría no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financieros.