



**AUDIHOLDER C. LTDA.**  
Auditores Independientes  
SC-RNAE No.526

Guayaquil - Ecuador  
Cdra. Guayacanes Mz.161, V-08  
Teléf. (04) 2620384  
audiholder@hotmail.com

Guayaquil, 3 de Agosto del 2015

GG-23-15

Señores

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

Ciudad.-

Adjunto a la presente sírvase encontrar el Informe de Auditoría Externa practicada a los Estados financieros de la compañía **FRASEDALE S.A.**, correspondiente al ejercicio económico – financiero, cortado al 31 de diciembre del 2014, junto con el Informe del Auditor, cuyos datos indicamos:

**Compañía Auditada:**

FRASEDALE S.A.  
RUC No.: 0992367989001  
Dirección: Av. 9 de Octubre # 1717 y José Mascote (Edificio Anglo Ecuatoriana)  
Teléfono No.: 042451900  
Gerente General: Ángel Sánchez Arosemena

**Compañía Auditora:**

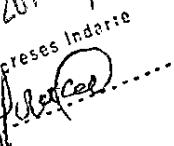
AUDIHOLDER C. LTDA.  
RUC No.: 0992316772001, Exp. No. 113053, Reg. No. SC-RNAE-526  
Dirección: Cdra. Alborada X etapa –Mz# 211E-05 (Av. Fco. de Orellana)  
Teléfono No. 042620384  
Gerente General: CPA. Ec. Gustavo Macías R.

Atentamente,

**AUDIHOLDER C. LTDA**

  
CPA. Ec. Gustavo Macías R  
Gerente General



INTENDENCIA DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
RECEPCIÓN DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL  
19 AGO 2015 HORA: 13:44  
Receptor: Mónica Villacreses Indarte  
Firmante: 

**FRASEDALE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL:  
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013  
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**



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

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
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**

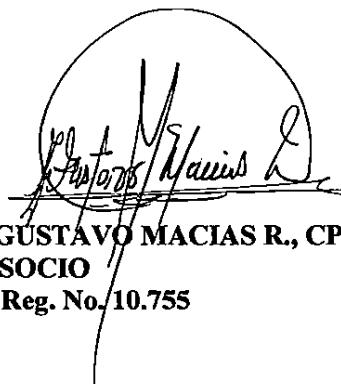
## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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 2014 y 2013 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 auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FRASEDALE S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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.
4. Nuestra evaluación del Control Interno y la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2014 de **FRASEDALE S.A.**, requeridos por disposiciones reglamentarias vigentes, se emiten por separado.

Guayaquil, Marzo, 15 del 2015

*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 2014 y 2013**  
(Expresado en Dólares USA)

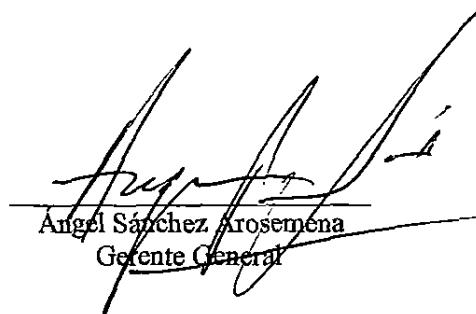
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo en caja y bancos	3	318,402	272,215
Cuentas y documentos por cobrar	4	247,205	102,658
Gastos anticipados y otros	5	6,681	7,335
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>572,288</b>	<b>382,208</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos, neto	6	816,109	851,260
Activo por impuestos diferidos	7	0,00	1,310
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>816,109</b>	<b>852,570</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,388,397</b>	<b>1,234,778</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	8	371,512	322,286
Pasivos acumulados	9	28,370	23,932
Impuestos por pagar	10	3,043	856
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>402,925</b>	<b>347,074</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar largo plazo	11	599,730	599,556
Passivo por impuesto diferido	12	8,967	8,967
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>608,697</b>	<b>608,523</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1,011,622</b>	<b>955,597</b>
<b>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	13	800	800
Reserva legal	14	8,369	8,369
Resultado acumulado NIIF primera vez		(65,704)	(65,704)
Utilidades Retenidas		335,716	255,182
Utilidad (perdida) del ejercicio		97,594	80,534
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS</b>		<b>376,775</b>	<b>279,181</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1,388,397</b>	<b>1,234,778</b>

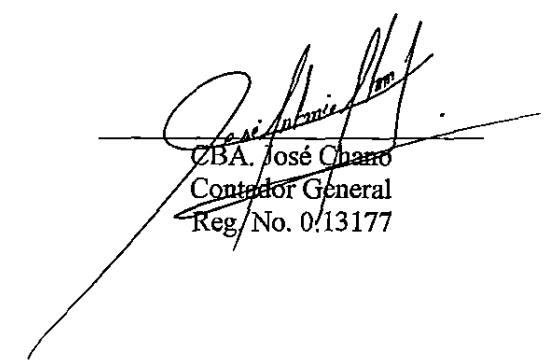
Ángel Sánchez Arosemena  
Gerente General

CBA, José Chano  
Contador General  
Reg. No. 0/13177

**FRASEDALE S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en Dólares USA)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>INGRESOS:</u></b>			
Ventas Netas	15	674,805	628,036
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>674,805</b>	<b>628,036</b>
 <b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>			
(-) Gastos de administración y ventas	15	468,477	431,867
(-) Gastos de administración No corrientes		56,634	73,464
(-) Gastos Financieros y otros		369	179
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>525,480</b>	<b>505,510</b>
 <b>Otros Ingresos/ (egresos), netos</b>			
Otros Ingresos (Gastos)		-0-	-0-
 <b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA</b>		<b>149,325</b>	<b>122,526</b>
 <b><u>Menos:</u></b>			
15% Participación Trabajadores		( 22,399)	(18,378)
22% Impuesto a la Renta		( 29,332)	(23,614)
 <b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<b>97,594</b>	<b>80,534</b>

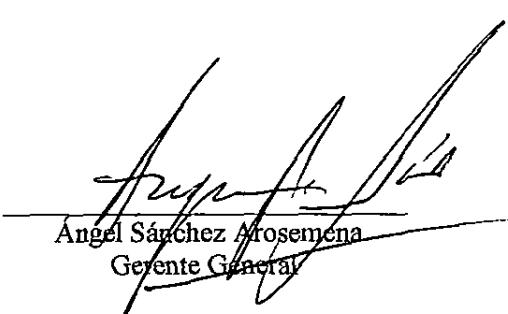
  
 Ángel Sánchez Arosemena  
 Gerente General

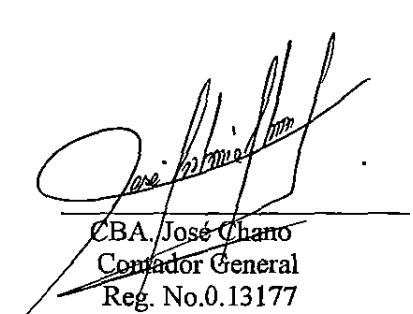
  
 CBA. José Chano  
 Contador General  
 Reg. No. 0.13177

Ver Notas de los Estados Financieros

**FRASEDALE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
(Expresado en Dólares)

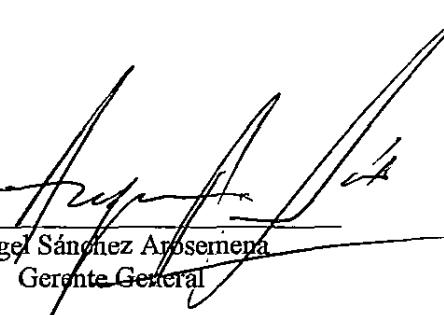
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN :</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	801,525	816,614
Efectivo pagado a proveedores y empleados	( 755,512)	( 677,100)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación	46,013	139,514
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Compra de activos fijos, netos	-0-	-0-
Activos diferidos y otros	-0-	-0-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	-0-	-0-
	<hr/>	<hr/>
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Pago de préstamos y dividendos	174	93,063
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	174	93,063
	<hr/>	<hr/>
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	46,187	232,577
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	272,215	39,638
	<hr/>	<hr/>
<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>318,402</b>	<b>272,215</b>

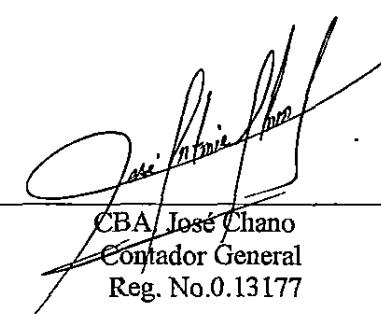
  
Angel Sánchez Afrosemena  
Gerente General

  
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 2014 y 2013**  
(Expresado en Dólares)

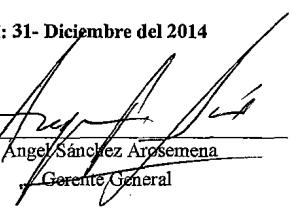
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO :</u></b>	97,594	80,534
<b>AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Participación de trabajadores	22,399	18,378
Depreciaciones	35,151	34,787
Provisión cuentas incobrables	556	572
<b><u>(Aumento) Disminución en:</u></b>		
Gastos pagados por anticipados	654	7,103
<b><u>Aumento (Disminución) en:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(145,103)	68,806
Cuentas por pagar	29,014	( 57,488)
Gastos acumulados por pagar	4,438	( 13,178)
Otros activos diferidos	1,310	0,00
Total ajustes	<u>( 51,581)</u>	<u>58,980</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>46,013</u>	<u>139,514</u>

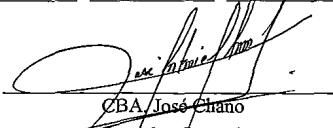
  
Ángel Sánchez Arbosemepa  
Gerente General

  
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 2014 Y 2013**  
**(Expresado en Dólares)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>RESULTADOS ACUM. NIIF</b>	<b>UTILIDADES REtenidas</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldo inicial bajo NIIF al 31 de Diciembre del 2013</b>	800	8,369	(65,704)	255,182	80,534	279,181
<b>Movimientos del 2014:</b>						
Transferencia Utilidades 2013	0	0	0	80,534	(80,534)	0
Resultados Acumulados NIIF	0	0	0	0	0	0
Asignación Reserva Legal	0	0	0	0	0	0
Utilidad (perdida) neta del ejercicio 2014	0	0	0	0	97,594	97,594
<b>Saldo al: 31- Diciembre del 2014</b>	<b>800</b>	<b>8,369</b>	<b>(65,704)</b>	<b>335,716</b>	<b>97,594</b>	<b>376,775</b>

  
 Angel Sánchez Arpsemena  
 Gerente General

  
 CBA José Chano  
 Contador General  
 Reg. No.0.13177

Ver Notas de los Estados Financieros

## **FRASEDALE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

#### **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 2014, se pueden señalar que la economía ecuatoriana creció en el 4,0% muy por debajo del 4,5% del ejercicio anterior, crecimiento que sigue siendo impulsada básicamente por la inversión publica, que se ha beneficiado de un precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente US\$95.00 en el año 2014, pero que tiene un revés en el año 2015 con el desplome de los precios internacionales del barril del petróleo de hasta un 50% de la tarifa anterior; 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. Para el año 2015 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 beneficiara al sector de la producción y afectara 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.

#### **NOTA 2 PRINCIPALES POLÍTICAS 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 Financiera (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.ICI.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 Marzo del 2015), se han publicado hasta la NIIF (IFRS) # 13 “Medición del valor razonable” 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 2016 y hasta el 2017 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 14 y la NIIF 15; sin embargo FRASEDALE S.A., evaluará en su debido tiempo, las disposiciones de las nuevas normas contables y el impactos que ellas tengan en los registros contables y su significancia para el desarrollo de las operaciones.

**Información por segmentos.**- Los estados financieros adjuntos presentan información (opcional) de los segmentos del negocio de FRASEDALE S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 15 de Marzo del 2015 y los mismos estuvieron a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación respectiva.

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 por monto de US\$.556, llegando la provisión acumulada al monto total de US\$.3,929. La compañía mantiene una cartera sana y recuperable en el corto plazo, siendo dicha provisión 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:

	<b>LORTI</b>	<b>NIIF</b>	
	<b>Años</b>	<b>Años</b>	<b>%</b>
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 2014, los activos corrientes representan el 41,22% (30,95% en el 2013), con relación a los activos totales. El capital de trabajo es de US\$ 169,363 (en el 2013, US\$ 35,134), y el índice de liquidez es de 1,42 (en el 2011, 1,10). La compañía mantiene solvencia financiera y todas sus acreencias se encuentran cubiertas.

**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 póliza que cubren daños de sus activos y el de sus trabajadores. La cobertura de dichas pólizas incluye: incendio, robo y responsabilidad civil.

**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.LCI.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.LCI.COAFRS.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 9.57 % al 31 de diciembre del 2014. 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 2014 y 2013, la compañía calculó y registro en resultados provisión para pago de impuesto a la renta aplicando la tasa del 22% . y que guarda relación 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.

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

<b>Año terminado</b>	<b>Porcentaje de variación</b>
<b><u>Diciembre 31</u></b>	
2010	10%
2011	5%
2012	4%
2013	4%
2014	4%

### NOTA 3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están constituidos como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	150	150
<u>Bancos:</u>		
Banco Bolivariano Cta. Cte. 516600-0	<u>318,252</u>	<u>272,065</u>
<b>TOTAL EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</b>	<b><u>318,402</u></b>	<b><u>272,215</u></b>

Efectivo en caja y bancos incluye principalmente \$150 y \$318,252 al 31 de diciembre del 2014 y \$150 y \$ 272,065 al 31 de Diciembre del 2013, 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 2014 y 2013 están constituidas como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	55,597	57,169
Cuentas por cobrar Relacionada (Fund. Sánchez Aguilar)	25,000	45,000
Cuentas por cobrar Relacionada (Inversiones Omaní C.A.)	50,000	0.00
Cuentas por cobrar Relacionada (Sorrento Holding Corp)	120,000	0.00
Cheques protestados y posfechados – otras cuentas por cobrar	537	3,862
Sub-total	251,134	106,031
Menos: Provisión cuentas incobrables	(3,929)	(3,373)
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b><u>247,205</u></b>	<b><u>102,658</u></b>

Clientes, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 31-Dic-14, estas cuentas no generan intereses.

Provisión para cuentas incobrables, constituye una estimación realizada por la Gerencia y durante el año 2014, la entidad registró como provisión \$ 556 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 2014 y 2013, el detalle de los Gastos Anticipados y otros es como siguen:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Seguros Anticipados	5,207	4,377
Anticipo a proveedores	1,040	0.00
Depósitos en garantía	150	150
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	284	0.00
Crédito tributario próximo año (Impuesto Renta)	0.00	2,808
<b>TOTAL GASTOS ANTICIPADOS Y OTROS</b>	<b>6,681</b>	<b>7,335</b>

## NOTA 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de las propiedades y equipos, neto es como sigue:

DESCRIPCION	<u>Saldos 31/12/13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas / Ventas</u>	<u>Transf.</u>	<u>(Dólares)</u>	
					<u>Saldos 31/12/14</u>	
<b>DEPRECIABLES</b>						
Edificios	1,206,985	0.00	0.00	0.00	1,206,985	
Muebles y Enseres	17,227	0.00	0.00	0.00	17,227	
Maquinarias y Equipos	134,764	0.00	0.00	0.00	134,764	
Equipos de Computación y Prog.	364	0.00	0.00	0.00	364	
	<b>1,359,340</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,359,340</b>	
Menos:						
Depreciación acumulada	(508,080)	(35,151)	0.00	0.00	(543,231)	
<b>TOTAL PROP. Y EQUIP. NETOS</b>	<b>851,260</b>	<b>( 35,151 )</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>816,109</b>	

## NOTA 7. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta activo por impuestos 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>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo por Impuesto Diferido	0.00	1,310
<b>TOTAL ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>0.00</b>	<b>1,310</b>

## NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar está constituido como sigue:

(Dólares)

Cuentas:	2014	2013
Proveedores	95,715	47,366
Anticipo de clientes	1,064	6,145
Cuentas por liquidar	3,618	3,618
Otras cuentas por pagar	271,115	265,157
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>371,512</b>	<b>322,286</b>

Proveedores, al 31 de diciembre del 2014 corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores locales por \$95,715; 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 2014 y 2013, el saldo de gastos acumulados por pagar, están constituidos como sigue:

(Dólares)

Cuentas:	Saldo al: 31/12/2013	(+) Provisión	(-) Pagos	Saldo al: 31-12-14
Décimo Tercer Sueldo	462	5,288	5,304	446
Décimo Cuarto Sueldo	2,238	2,476	2,649	2,065
Aportes al Iess	1,222	1,230	1,243	1,209
15% Participación empleados	18,379	22,399	18,379	22,399
Vacaciones	1,631	2,645	2,025	2,251
<b>TOTAL PASIVOS ACUMULADOS</b>	<b>23,932</b>	<b>34,038</b>	<b>29,600</b>	<b>28,370</b>

## NOTA 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

(Dólares)

	2014	2013
Impuesto por Pagar	718	856
Impuesto a la renta por Pagar	2,325	0.00
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>3,043</b>	<b>856</b>

## NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acciónistas	227,468	227,468
Anglo Ecuatoriana (a)	252,234	252,234
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	35,491	29,221
Depósitos en garantía (1)	84,537	90,633
<b>TOTAL PASIVOS POR PAGAR A LARGO PLAZO</b>	<b>599,730</b>	<b>599,556</b>

(a) Corresponde a la deuda a largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre, 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.

Al 31 de Diciembre del 2014 la empresa no muestra conciliación de cuentas entre compañías y partes relacionadas, sin embargo la conciliación de cuentas no debería alterar la información financiera de la compañía al término del ejercicio.

(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 2014 y 2013, el saldo de cuentas Pasivo por Impuesto Diferido, están constituidas como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivo por Impuesto Diferido	8,967	8,967
<b>TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b>8,967</b>	<b>8,967</b>

## NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014, 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 2014 el saldo es de US\$ 8,369

#### NOTA 15. INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de Ingresos y gastos operacionales, están constituidas como sigue:

	- 2014 --	-- 2013 --		
	Ventas	Gastos Operac.	Ventas	Gastos Operac.
<b><u>INGRESOS</u></b>				
Ingresos por arriendo	489,773		485,580	
Ingresos por servicios	40,000		0	
Ingresos por alícuotas	140,553		142,092	
Ajuste por inflación	931		26	
Otros ingresos	3,548		338	
<b>Total Ingresos</b>	<b>674,805</b>		<b>628,036</b>	
<b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>				
<b><u>Gastos de administración y ventas</u></b>				
Sueldos y beneficios sociales	84,965		86,299	
Gastos planes de beneficios a empleados	6,270		6,049	
Honorarios, comisiones y dietas	9,334		2,017	
Impuestos y contribuciones	8,342		7,859	
Gastos deterioro	556		572	
Gastos de publicidad	160,714		161,381	
Otros costos de producción	142,428		117,072	
Transporte	386		259	
Gastos de gestión	0.00		477	
Pagos por otros servicios	20,331		15,094	
Depreciaciones	35,151		34,787	
<b>Total gastos de administración y ventas</b>	<b>468,477</b>		<b>431,866</b>	
<b><u>Gastos de administración no corrientes</u></b>				
Mantenimientos y reparaciones	55,027		71,823	
Suministros	1,607		1,641	
<b>Total gastos de administración no corrientes.</b>	<b>56,634</b>		<b>73,464</b>	
<b><u>Gastos financieros y otros</u></b>				
Intereses (gastos bancarios)	369		179	
<b>Total gastos financieros y otros</b>	<b>369</b>		<b>179</b>	
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>525,480</b>		<b>505,509</b>	

## 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 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 2014 la Conciliación Tributaria, es como sigue:

	<u>(Dólares)</u>
Utilidad antes de participación trab. e impuesto renta	149,325
(-) 15% Participación Trabajadores	<u>( 22,399)</u>
	126,926
(+) Gastos no deducibles locales	6,404
(-) Deducpciones por incremento neto de empleados	<u>0.00</u>
Utilidad gravable	<u>133,330</u>
22% Impuesto a la renta ejercicio 2014	<u>29,333</u>
(-) Crédito tributario años anteriores	<u>( 1,505)</u>
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	<u>( 25,502)</u>
Impuesto a pagar	2,326

**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 2014 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.

*Ruizas*  
Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visítenos en: [www.superctas.gob.ec](http://www.superctas.gob.ec)

Fecha:

03/AUG/2015 12:35:12      Usu: alejandrog



Remitente:      No. Trámite: **30052 -0**  
AUDIHOLDER C. LTDA. GUSTAVO MACIAS

Expediente: **116662**

RUC: **0992367989001**

Razón social:

**FRASEDALE S.A.**

SubTipo trámite:

**CERTIFICACIONES HISTORIA  
SOCIETARIA**

Asunto:

**REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014**