

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Preparación de los estados financieros, los estados de situación financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, Según acta de Junta General de Accionistas, se resolvió aprobar el proceso de conversión a NIIF y declarar que a partir del primero de enero del dos mil doce, la compañía aplicará la NORMA DE INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA para pequeñas y medianas empresas (NIIFs para PYMES).

Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes, los activos y pasivos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos y pasivos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos corrientes.

Efectivo y equivalentes de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes de efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

Préstamos y otros pasivos financieros, los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a de acuerdo a tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

(Continúa)

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corrientes cuando su plazo es superior 12 meses.

Reconocimiento de ingresos y gastos, los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados y se registran bajo deudores por ventas tanto las facturas por cobrar como el monto de los servicios prestados y no facturados, los cuales son determinados a base de los contratos.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Beneficios a los empleados, la Compañía no tiene pactado con su personal Indemnización por años de servicio a todo evento, registrándose con cargo a los resultados integrales de cada ejercicio aquellas efectivamente pagadas de acuerdo a lo que establece el Código del Trabajo.

Propiedad, planta y equipos, La propiedad, planta y equipo están registrados al costo de adquisición. Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos son reconocidos como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades, planta y equipos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

(Continúa)

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

	<u>Tasa anual de depreciación (%)</u>
Edificios	5
Equipos de computación	33
Vehículos	20

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Reconocimiento de impuestos diferidos: Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no han significado la determinación de diferencias temporarias.

Cambios en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la edición en español 2010 de las NIIF, incluyen las siguientes NIIF que no han sido aplicadas por la Compañía.

NIIF 9.- Instrumentos Financieros, se emitió en noviembre del 2009 y establece las normas para la información financiera sobre activos financieros de forma que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de sus importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la Compañía. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 10.- Estados Financieros Consolidados, se emitió en mayo del 2011 y establece un modelo de consolidación que integra los principios de la Norma Internacional de Contabilidad 27 y SIC 12, esta norma pretende dar orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde ello es difícil de evaluar. Se requiere su aplicación a partir del 1 de enero del 2013.

(Continúa)

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Bancos locales	- 1413.30
	<u>- 1413.30</u>

NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Crédito tributario IVA	4.389.88
Crédito tributario RENTA	<u>13.280.12</u>
	<u>17.670.00</u>

NOTA D – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:

	Saldo al 31 de Diciembre de 2012	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de Diciembre de 2012
Edificios	577.159.56	0	577.159.56
Vehículos	29.790.50	-22.790.50	7.000.00
Equipos de computación	1.858.00	1.520.00	3.378.00
	<u>608.808.06</u>	<u>24.310.50</u>	<u>587.537.56</u>
Depreciación acumulada	<u>(64.644.29)</u>	<u>(501.60)</u>	<u>(88.548.87)</u>
	<u>156.238.97</u>	<u>(23.808.90)</u>	<u>498.988.69</u>

Al 31 de diciembre del 2013, la depreciación con cargo a los resultados del ejercicio fue de USD 88.548.87 (USD 64.644.29 al 31 de diciembre del 2012).

(Continúa)

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA E – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores varios	2.262.67
	<u>2.262.67</u>

NOTA F – OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Cuenta por pagar accionistas	75.933.19	52.503.38
Otras cuenta por pagar	82.568.29	82.568.29
	<u>158.501.48</u>	<u>135.071.67</u>

Los préstamos de accionistas, corresponden a préstamos otorgados para financiar capital de trabajo e inversión en propiedad, planta y equipos, los cuales no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

NOTA G – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

NOTA H – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2013, el capital social está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada

Utilidades retenidas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

(Continúa)

INMOBILIARIAFRANQ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA I – IMPUESTO A LA RENTA:

La provisión se calcula aplicando la tasa del 24% (25% en el 2010) sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2013
Utilidad según libros	-29.178.18	-8.629.46
Más, gastos no deducibles	1.202.11	
Menos, participación trabajadores		
Utilidad gravable		
Impuesto causado		
Anticipo calculado de impuesto	1.254.11	
Pago definitivo de impuesto a la renta		

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y sus Reformas, en el año 2010, cuando el Impuesto a la Renta Causado es menor que el Anticipo Calculado, este último se convierte en pago definitivo de Impuesto a la Renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

NOTA J – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

