NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Constitución.-

FRAZU S.A. está constituida en el Ecuador, y sus actividades principales son la **Arrendamientos de Bienes Inmuebles**, como consultorios o quirófanos, los cuales son prestados en Urdesa Norte - Avenida primera # 107, Edificio Urdemedico, y representan el 100% de los ingresos de la Compañía.

b) Capital Social.-

El capital social de Frazu S.A. al 31 de diciembre del 2012 es de US$ 800,00.

La Compañía Frazu S.A. tiene dos accionista de nacionalidad ecuatoriana, cuyas acciones las tienen repartidas como detalle a continuación y a razón de US$1,00 por cada acción:

- Franco Zuñiga Maria Narcisa - 720 acciones
- Zuñiga Guadalupe Maria Ines - 80 acciones

c) Domicilio de la Empresa.-

El domicilio principal de FRAZU S.A., se encuentra en la ciudad de Guayaquil, ubicado en Urdesa Norte - Avenida Primera #107, Edificio Urdemedico.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

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

a) Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades **(NIIF para PYMES)**, adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.

- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

- *Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*

- *Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen en principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.*

- *De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.*

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

a. *Monto de activos inferiores a 4 millones*
b. *Ventas brutas de hasta 5 millones*
c. *Tengan menos de 200 trabajadores*

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": *los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.*

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- *Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.*

- *La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y*

- *Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.*

c) Moneda

Moneda funcional y de presentación
Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico en base a la cual la empresa opera.

d) Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

e) Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2012.

3. PERSONAL

La Compañia cuenta con una sola persona como Directivo,que ocupa el cargo de Gerente y que es la persona delegada como representante legal por las accionistas.

La Compañía cuenta con tres personas en el área operativa para lograr llevar el respectivo cuidado, mantenimiento y control de los servicios que se presta.

4. Análisis de las principales variaciones en los resultados de operaciones y Situación Financiera de FRAZU S.A. por los años 2011 y 2012.

FRAZU S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS HISTORICOS
(Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2012	%	2011	%
INGRESOS:				
Alquiler de Inmueble	$30.668,34	100	$29.293,88	100
Total de Ingresos:	$30.668,34		$29.293,88	
COSTOS y GASTOS:				
Costo de Ventas	$17.923,66	58,44	$13.989,02	47,75
Gastos Administrativos	$12.458,79	40,62	$14.514,84	49,55
Total de Costos y Gastos:	$30.382,45	99,07	$28.503,86	97,30
Utilidad antes de Impuesto:	$285,89	0,93	$790,02	2,70

INGRESOS

Del análisis comparativo de las cifras de ingresos entre los años 2012 y 2011, se observa una variación de US$1.374,46, la cual se debe principalmente al incremento de las tarifas de cobro por arrendamiento, ya que se tenia que cubrir los aumento de costos por salarios a los empleados.

COSTOS y GASTOS
Costo de Ventas.-

Entre los años 2012 y 2011, se observa un aumento de US$1.878,59, el cual se debe al incremento de los costos de ventas como se refleja en el cuadro anterior.

Gastos de administración.-

Por los años 2012 y 2011, se observa una disminución en los gastos de administración de $2.056,05, por el mejor control que se tiene dentro de la Compañía.

FRAZU S.A.
BALANCES GENERALES HISTORICOS
(Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2012	%	2011	%
Activos Corrientes	$5.873,00	4,64		0,00
Activos Fijos	$120.670,95	95,36	$120.670,95	100,00
Total de Activos:	$126.543,95	100,00	$120.670,95	100,00
Pasivos Corrientes	$128.550,34	101,59	$122.963,23	101,90
Patrimonio	-$2.006,39	-1,59	-$2.292,28	-1,90
Total Pasivo y Patrimonio:	$126.543,95	100,00	$120.670,95	100,00

Activos Corrientes.-

La variación en los saldos de activos corrientes a diciembre 31 del año 2012 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2011, se origina principalmente por el saldo disponible en la cuenta corriente de la empresa.

Activos Fijos.-

No existe variación en los saldos de activos fijos a diciembre 31 del año 2012 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2011, como lo demuestra el siguiente cuadro:

	Enero a Diciembre	
	2012	2011
Saldo Inicial:	$120.670,95	$120.670,95
Depreciación:	$0,00	$0,00
Saldo Final	$120.670,95	$120.670,95

Pasivos Corrientes.-

La variación de los saldos de pasivos corrientes al 31 de diciembre del 2012 en relación a la misma fecha de cierre del año 2011, por los aportes que se le adeuda a los socios, ya que han tenido que aportar con efectivo para poder ir disminuyendo pérdidas que se tuvo en años anteriores y lograr así que la compañía de mejoras en sus resultados.

Patrimonio.-

La variación que se refleja en el patrimonio en el comparativo de los años 2012 y 2011, se origina por el deseo de los accionistas de no retirar las utilidades para que ayuden a disminuir las pérdidas que se tuvo en ejercicios anteriores.

Atentamente,

Dra. María Franco Zuñiga
Gerente General
C.C. # 0907334023

Cpa. Mónica Alvarado Robalino
Contadora
C.C. # 0918357831