

**PREDIAL LA FRAGUA S.A.
FRAGUASA**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado en Diciembre 31, 2013 y 2012

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera Clasificado
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Políticas y notas a los estados financieros

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	22,330	6,327
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	4	-	8,000
Activos por impuestos corrientes	5	7,050	3,089
Total activos corrientes		29,380	17,416
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	6	605,506	458,645
Total activos no corrientes		605,506	458,645
Total activos		634,886	476,061
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	7	166	9,740
Anticipos de clientes	8	4,000	4,000
Total pasivos corrientes		4,166	13,740
Pasivos no corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	9	448,244	448,244
Total pasivos no corrientes		448,244	448,244
Total pasivos		452,410	461,984
Patrimonio neto:			
Capital	12	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	13	9,200	-
Valuación propiedades, planta y equipo	14	148,147	-
Resultados acumulados	15	26,974	15,922
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES	15	(2,645)	(2,645)
Total patrimonio		182,476	14,077
Total patrimonio y pasivos		634,886	476,061


Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal

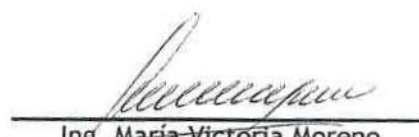

Ing. María-Victoria Moreno
Contadora General

Ver políticas contables
y Notas a los estados financieros.

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias	16	28,499	8,000
Ganancia bruta		28,499	8,000
Gastos:			
Gastos administrativos	17	11,546	152
Gastos financieros	18	20	11
Otros gastos	19	2,720	2,720
		14,286	2,883
Utilidad del ejercicio antes de participación a trabajadores		14,213	5,117
Participación trabajadores		-	-
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		14,213	5,117
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	10	3,161	-
Efecto impuestos diferidos	11	-	-
		11,052	5,117
Utilidad neta del período		11,052	5,117
Otros resultados integrales:			
Componentes del otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		11,052	5,117

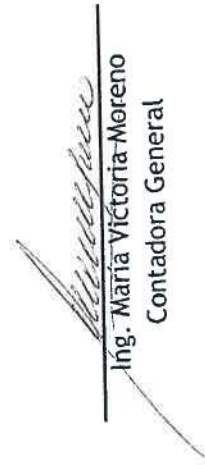

Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal


Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresado en dólares)

	Capital	Aportes futuras capitaliza- ciones	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Resultados acumulados NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	-	-	10,805	(2,645)	8,960
Resultado integral del período	-	-	-	5,117	-	5,117
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	-	-	15,922	(2,645)	14,077
Aportes futura capitalización	-	9,200	-	-	-	9,200
Valuación propiedad, planta y equipo	-	-	148,147	-	-	148,147
Resultado integral del período	-	-	-	11,052	-	11,052
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	9,200	148,147	26,974	(2,645)	182,476


Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal


Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	32,020	-
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(29,319)	(4,385)
Gastos financieros	(18)	(11)
	<u>2,683</u>	<u>(4,396)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		
	<u>2,683</u>	<u>(4,396)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por obligaciones con compañías relacionadas	13,320	2,256
	<u>13,320</u>	<u>2,256</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		
	<u>13,320</u>	<u>2,256</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		
	<u>16,003</u>	<u>(2,140)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	6,327	8,467
Al final del año	<u>22,330</u>	<u>6,327</u>


Edon. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal


Ing. María Victoria Moreno
Contadora General

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA
CONCILIACIONES DE LA GANANCIA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Resultado integral total	11,086	5,117
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		
Depreciación	1,285	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	8,000	(8,000)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(3,994)	(566)
Aumento en cuentas y documentos por pagar	(13,574)	(947)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	2,803	(4,396)


 Econ. Patricio Ávila Rivas
 Representante Legal


 Ing. María Victoria Moreno
 Contadora General

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA

Índice

Notas	Descripción	Páginas
1	INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA.	8
2	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	9
2.1.	Período contable.	9
2.2.	Bases de preparación.	9
2.3.	Moneda de presentación y moneda funcional.	9
2.4.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	9
2.5.	Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.	11
2.6.	Efectivo y equivalentes de efectivo.	11
2.7.	Activos financieros.	11
2.8.	Activos por impuestos corrientes.	12
2.9.	Propiedades, planta y equipo.	12
2.10.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	14
2.11.	Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.	14
2.12.	Costos por préstamos.	15
2.13.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	15
2.14.	Segmentos operacionales.	15
2.15.	Gestión de riesgo financiero.	16
2.16.	Provisiones.	17
2.17.	Medio ambiente.	17
2.18.	Estado de flujo de efectivo.	17
2.19.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	17
2.20.	Capital.	17
3.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	17
4.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	18
5.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	18
6.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.	18
7.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	18
8.	ANTICIPOS DE CLIENTES.	18
9.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	18
10.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	18
11.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	22
12.	CAPITAL.	22
13.	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	22
14.	VALUACIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	22
15.	RESULTADOS ACUMULADOS.	22
16.	INGRESOS EN ACTIVIDADES ORDINARIAS.	23
17.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	23
18.	GASTOS FINANCIEROS.	23
19.	OTROS GASTOS.	23
20.	TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.	23
21.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	23
22.	SANCIONES.	25
23.	CONTINGENTES.	25
24.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.	25

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

- **Nombre de la entidad:**
Predial la Fragua S.A. FRAGUASA
- **RUC de la entidad:**
0992592052001
- **Domicilio de la entidad:**
La Compañía tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil- Ecuador, tiene por objeto la actividad inmobiliaria.
- **Forma legal de la entidad:**
Sociedad Anónima
- **País de incorporación:**
Ecuador

- **Descripción:**

PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, fue constituida el 8 de octubre de 2008, en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, es una Compañía Anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos.

El objeto social de la Compañía es de carácter civil y se dedica a la adquisición y venta, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

- **Representante legal:**
Econ. Patricio Ávila Rivas - Gerente General.

- **Composición accionaria:**

La Compañía PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, está compuesta de la siguiente manera

Accionista	Participación
ÁVILA RIVAS PATRICIO ALEJANDRO	0.13%
ECUASANITAS S.A.	99.87%
	100.00%

Al 31 de diciembre de 2013, no tiene empleados.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, se presenta a continuación:

2.1. Período contable.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

- Estados de Situación Financiera Clasificado.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.

2.2. Bases de preparación.

Los presentes estados de PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2013 y han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la Compañía. Los juicios que la Gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 - Uso de estimaciones.

2.3. Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4. Pronunciamientos contables y su aplicación.

- (a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2013:

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas y enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (*)
NIIF 3 revisada: Combinación de negocios.	01/07/2009
Enmienda a NIC 27: Estados financieros consolidados y separados.	01/07/2009
Enmienda a NIIF 2: Pagos basados en acciones.	01/01/2010
Enmienda a NIC 38: Activos intangibles.	01/07/2010
Enmienda a NIC 1: Presentación de estados financieros.	01/01/2010
Enmienda a NIC 36: Deterioro de activos.	01/01/2010
Enmienda a NIIF 5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.	01/01/2010
Interpretaciones	Aplicación obligatoria: ejercicios iniciados a partir de
NIIF 3 revisada: Combinación de negocios.	01/07/2009
CINIIF 17: Distribución de activos que no son efectivo, a los dueños.	01/07/2009
CINIIF 18: Transferencia de activos desde clientes.	01/07/2009
CINIIF 9: Reevaluación de derivados implícitos.	01/07/2009
CINIIF 16: Cobertura de una inversión neta de un operación extranjera.	01/07/2009

- (b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2013 y siguientes:

Normas y enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria, ejercicios iniciados a partir de (*)
Enmienda a NIC 32: Clasificación de derechos de emisión.	01/02/2010
Enmienda a NIC 27: Estados financieros consolidados y separados.	01/07/2010
Enmienda a NIIF 3: Combinaciones de negocios.	01/07/2010
Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	01/01/2011
Enmienda a NIC 32: Clasificación de derechos de emisión.	01/02/2010
Enmienda a NIC 27: Estados financieros consolidados y separados.	01/07/2010
Enmienda a NIIF 3: Combinaciones de negocios.	01/07/2010
Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	01/01/2011

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Interpretaciones	Aplicación obligatoria: ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 19: Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio.	01/07/2010
Enmienda a CINIIF 14: Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación.	01/01/2011
Enmienda a CINIIF 13: Programas de fidelización de clientes.	01/01/2011

(*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

2.5. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente.

2.7. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **Créditos comerciales.**

Los saldos correspondientes a cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es del mercado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En el caso de ventas cuyo plazo de crédito supere los 60 días se deberá realizar la medición al costo amortizado aplicando la tasa referencial del Banco Central del Ecuador vigente para créditos corporativos.

En el caso de existir mora por parte de los clientes, de más de 30 días se deberá reconocer los costos financieros implícitos hasta el momento del cobro de la obligación. La medición al costo amortizado, será siempre y cuando el crédito supere 5,000.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

- **Otras cuentas por cobrar.**

Las otras cuentas por cobrar son medidas inicialmente a su valor razonable, posteriormente son medidas al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es del mercado.

La tasa de descuento aplicada para la medición de las otras cuentas por cobrar a su costo amortizado es la equivalente a la referencial de mercado para el segmento de créditos de consumo. La medición posterior al costo amortizado depende de la materialidad de la transacción, ya que el proceso de control de estos préstamos es complejo.

2.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9. Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía 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 tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El costo del elemento pueda medirse confiablemente.
- Sea un activo que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- Se esperan usar durante más de un período.

El costo original de propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de propiedades, planta y equipo se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedades, planta y equipo.

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

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

- a. Su precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas.
- 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 de desmantelamiento o 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 período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La entidad adoptó como base de medición el modelo del costo, es decir que con posterioridad a su reconocimiento como un activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, de acuerdo a NIIF para Pymes no está permitida la revalorización de los componentes de propiedades, planta y equipo.

Anualmente se revisará el importe en libros de sus propiedades, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la Sección 27 "Deterioro del valor de los Activos".

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, planta y equipo se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil de uso para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa anual de depreciación	Valor Residual
Terreno	-	0%	0%

Corresponde a un terreno de 3,060 m2, ubicado en la Av. 8ª N.O., Parroquia Tarquí de la Ciudad Guayaquil. A criterio de la Administración de la Compañía, LA FRAGUA S.A., para las propiedades, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual.

2.10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.11. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.

Los ingresos por venta de servicios y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

2.12. Costos por préstamos.

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

Según normas del Servicio de Rentas Internas, el impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable que para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Según Normas Internacionales de Información Financiera, las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de los impuestos diferidos con las cuales se espera compensar en el año siguiente son de 22% para el año 2014; de 22% para el año 2013.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha determinado ningún valor por impuestos diferidos.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.14. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía, sobre los cuales la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

2.15. Gestión de riesgo financiero.

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos por su actividad, como se describe a continuación:

- Riesgo país.

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

- Riesgo de tasa de interés.

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía están sujetas a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

- Riesgo de liquidez.

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión de los saldos disponibles en las cuentas bancarias; así como, la maduración del portafolio de inversiones.

- Riesgo de crédito.

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor; así como, su cumplimiento. La Compañía no solicita garantías reales en relación con los activos financieros.

2.16. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.17. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos no se han efectuado pagos de derivados del incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.18. Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se 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. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.20. Capital.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a la cuenta corriente que se mantiene en el Banco Pichincha C.A.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a clientes locales cuyo vencimiento esta entre 0 y 90 días.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuestos retenidos (Nota 10)	1,799	1,239
Anticipos impuesto renta	5,034	1,850
Crédito tributario a favor IVA	217	-
	<u>7,050</u>	<u>3,089</u>

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a un terreno de 3,060 m2, ubicado en la Av. 8ª N.O., Parroquia Tarqui de la Ciudad Guayaquil. (Notas N. 9 y 14).

7. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a cuentas por pagar a Ecuasanitas S.A. (Nota N. 20)

8. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a depósitos recibidos por concepto de garantía del arrendamiento del bien inmueble que se encuentra asociada a un contrato mismo que es menor a un año.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a cuentas por pagar a Ecuasanitas S.A. por aporte para la compra del terreno de la Compañía. (Nota 6)

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23%, respectivamente.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a las ganancias de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, los silos, estructuras de invernadero, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. **Maquinarias o equipos nuevos:** Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. **Bienes relacionados con investigación y tecnología:** Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

Exoneración de pago del Impuesto a las ganancias para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales durante el año 2013.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta	14,213	5,117
Efecto de impuestos diferidos	-	-
Ganancia contable	14,213	5,117
15% Participación trabajadores	-	-
Menos:		
Ingresos no gravables	-	(8,000)
Más:		
Gastos no deducibles	157	-
Liberación/constitución de impuestos diferidos	-	-
Ganancia (pérdida) gravable	14,370	(2,883)
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	23%
Impuesto a la renta causado	3,161	-
Compensación anticipo impuesto a la renta	(4,960)	-
Retenciones en la fuente	-	-
Impuesto a la renta a favor del contribuyente (Nota 5)	1,799	-
Impuesto a la renta del período	-	-

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha determinado diferencias temporarias por lo que no reconoció ningún efecto por activos y pasivos de impuestos diferidos.

12. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2013, de 2012, está constituida por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de 1 cada una, completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

13. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde al aporte en efectivo de los socios de la Compañía.

14. VALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a la revalorización del terreno de la Compañía (Nota N. 6)

15. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos, etc.

Como se detalló anteriormente no se establecieron ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES".

Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011 la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en el que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluye 2,645 por efecto de la por primera vez de las NIIF para PYMES.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. INGRESOS EN ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a ingresos por arriendos.

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Honorarios	5,660	-
Luz, agua	682	-
Gastos judiciales	73	11
Mantenimiento de oficina	3,644	23
Útiles oficina	41	22
Publicidad	161	96
Depreciaciones	1,285	-
	<u>11,546</u>	<u>152</u>

18. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a gastos bancarios.

19. OTROS GASTOS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a contribuciones e impuestos.

20. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a prestaciones otorgadas para cubrir gastos operacionales que no generan intereses con Ecuasanitas S.A. (Nota N. 7)

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de abril de 2008, emitió la Resolución No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC DGER2008 1301 y NAC DGERCGC09 00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000 y 3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a 5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes;
y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Predial La Fragua S.A. Fraguasa

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGRCGC11 00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

22. SANCIONES.

- De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

- De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2013.

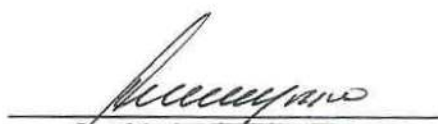
23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de enero de 2014) no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.


Econ. Patricio Ávila Rivas
Representante Legal


Ing. María Victoria Moreno
Contadora General