

**PREDIAL LA FRAGUA S.A.**

---

**Notas y Estados Financieros**  
Por los años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012  
Con Informe de los Auditores Independientes

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2014 y 2013**

**CONTENIDO:**

- **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.**
- **Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.**

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**  
**(Expresados en dólares)**

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	(5)	10,000	22,330
Activos por impuestos corrientes	(6)	6,671	7,050
<b>Total activos corrientes</b>		<b>16,671</b>	<b>29,380</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades	(7)	1,642,220	605,506
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1,642,220</b>	<b>605,506</b>
<b>Total activos</b>		<b>1,658,891</b>	<b>634,886</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar diversas/relacionadas		-	166
Anticipos de clientes		-	4,000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>-</b>	<b>4,166</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas y documentos por pagar		-	448,244
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>448,244</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>-</b>	<b>452,410</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital	(9)	10,000	800
Aportes de accionistas para futura capitalización	(10)	448,244	9,200
Reserva legal	(11)	2,319	-
Otros resultados integrales	(12)	1,192,291	148,147
Resultados acumulados	(13)	6,037	24,329
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1,658,891</b>	<b>182,476</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>1,658,891</b>	<b>634,886</b>



Eco. Patricio Ávila Rivas  
Gerente General



Ing. María Victoria Moreno  
Contadora General

Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	(14)	-	28,499
Otros ingresos		5,302	-
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	(15)	(15,010)	(11,546)
Gastos financieros		(72)	(20)
Otros gastos		(3,443)	(2,720)
		<u>(18,525)</u>	<u>(14,286)</u>
<b>(Pérdida) ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(13,223)</b>	<b>14,213</b>
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(8)	-	(3,161)
<b>(Pérdida) ganancia neta del ejercicio</b>		<b><u>(13,223)</u></b>	<b><u>11,052</u></b>
<b>Otro resultado integral</b>			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:</u>			
Superávit por revaluación de propiedades	(12)	1,044,144	148,147
Otros resultados integrales del año, neto de impuesto a la ganancias diferido		<u>1,044,144</u>	<u>148,147</u>
<b>Resultado integral total del año</b>		<b><u>1,030,921</u></b>	<b><u>159,199</u></b>

  
 Eco. Patricio Ávila Rivas  
 Gerente General

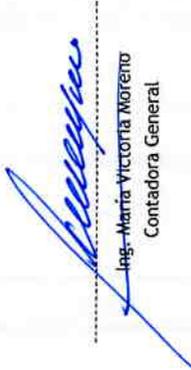
  
 Ing. Maria Victoria Moreno  
 Contador General

Ver políticas contables  
 y notas a los estados financieros

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
 (Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 (Expresados en dólares)

	Resultados acumulados							Total patrimonio neto	
	Capital	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	Otros resultados integrales Superávit por revaluación de propiedades	Ganancia acumulada	Provenientes de la adopción de las NIIF	Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		Subtotal
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	800	-	-	-	10,805	(2,645)	5,117	13,277	14,077
Aportes para futuras capitalizaciones	-	9,200	-	-	-	-	-	-	9,200
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	5,117	-	(5,117)	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	148,147	-	-	11,052	11,052	159,199
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	800	9,200	-	148,147	15,922	(2,645)	11,052	24,329	182,476
Compensación con cuentas por pagar	-	448,244	-	-	-	-	-	-	448,244
Aumento de capital social	9,200	(9,200)	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reserva legal	-	-	2,319	-	-	-	(2,319)	(2,319)	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	5,983	-	(5,983)	-	-
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	(2,750)	(2,750)	(2,750)
Resultado integral total del año	-	-	-	1,044,144	-	-	(13,223)	(13,223)	1,030,921
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	10,000	448,244	2,319	1,192,291	21,905	(2,645)	(13,223)	6,037	1,658,891

  
 Econ. Patricio Avila Rivas  
 Gerente General

  
 Ing. Maria Victoria Moreno  
 Contadora General

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
 (Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**  
 (Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes		-	36,499
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(8,815)	(26,956)
Intereses pagados		(72)	(20)
Otros (egresos) ingresos, netos		(3,443)	(2,720)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>		<b>(12,330)</b>	<b>6,803</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo recibido para aporte futura capitalización	(10)	-	9,200
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>	<b>9,200</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(12,330)	16,003
Efectivo al inicio del año		22,330	6,327
<b>Efectivo al final del año</b>		<b>10,000</b>	<b>22,330</b>

  
 Eco. Patricio Avila Rivas  
 Gerente General

  
 Ing. María Victoria Moreno  
 Contadora General

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
 (Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)  
**CONCILIACIONES DE LA (PÉRDIDA) GANANCIA NETA DEL EJERCICIO CON EFECTIVO NETO**  
**(UTILIZADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
 (Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio		-(13,223)	11,052
<b>Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:</b>			
Depreciación de propiedades	(7)	8,716	1,286
Ajuste depreciación por revaluación de propiedades	(7)	(1,286)	-
Ajustes patrimoniales		(2,750)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		-	8,000
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes		379	(3,961)
Disminución en cuentas por pagar diversas/relacionadas		(166)	(9,574)
Disminución en anticipos a clientes		(4,000)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>		<b>(12,330)</b>	<b>6,803</b>

  
 Eco. Patricio Avila Rivas  
 Gerente General

  
 Ing. María Victoria Moreno  
 Contadora General

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)**

**Índice**

Nota	Descripción	Páginas
	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	8
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	8
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	9
2.1.	Bases de preparación.	9
2.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	9
2.3.	Moneda funcional y de presentación.	9
2.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	9
2.5.	Efectivo.	10
2.6.	Activos por impuestos corrientes.	10
2.7.	Propiedades.	10
2.8.	Impuesto a las ganancias.	11
2.9.	Capital.	12
2.10.	Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones.	12
2.11.	Ingresos de actividades ordinarias.	12
2.12.	Gastos.	12
2.13.	Medio ambiente.	12
2.14.	Estado de flujos de efectivo.	12
2.15.	Cambios de políticas y estimaciones contables.	13
3.	POLITICAS DE GESTION DE RIESGOS	13
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	15
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.	17
5.	EFFECTIVO.	17
6.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	17
7.	PROPIEDADES.	17
8.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	18
9.	CAPITAL.	20
10.	APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.	21
11.	RESERVA LEGAL.	21
12.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES.	21
13.	RESULTADOS ACUMULADOS.	21
14.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	22
15.	GASTOS DE ADMNISTRACION.	22
16.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	22
17.	SANCIONES.	23
18.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	24

# PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA (Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

### RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**  
PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA (Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)
- b. **RUC de la entidad.**  
0992592052001
- c. **Domicilio de la entidad.**  
Sociedad Anónima
- d. **País de incorporación.**  
Ecuador
- e. **Descripción.**

Predial la Fragua S.A. FRAGUASA (Una Subsidiaria de Ecuador S.A.), fue constituida el 08 octubre del 2008, en la ciudad de Guayaquil, es una Sociedad anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos. El objetivo 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.

Al 31 de diciembre de 2014, no tiene empleados y se encuentra en proceso de venta. (Nota 9).

- f. **Representante legal.**  
Economista Patricio Ávila Rivas - Gerente General.
- e. **Composición accionaria.**

Las acciones de la Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Nacionalidad	Acciones	%
ÁVILA RIVAS PATRICIO ALEJANDRO.	Ecuador	1	0.12%
ECUASANITAS S.A.	Ecuador	799	99.88%
		800	100.00%

---

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**2.5. Efectivo.**

La Compañía registra en este grupo contable a las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo, que son fácilmente convertibles en efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor (menores a 3 meses); Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal; si hubieran importes en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de cierre de los estados financieros; si hubieran sobregiros bancarios se clasifican como obligaciones con instituciones financieras.

**2.6. Activos por impuestos corrientes.**

La Compañía registra en este grupo contable a los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta; así como los anticipos pagados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

**2.7. Propiedades.**

La Compañía registra en este grupo contable a todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- Las propiedades, se medirán por su costo, mismo que incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; 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 Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- Las propiedades cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se medirá por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (anualmente, cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa. Los incrementos y disminuciones (solo por el importe que compense incrementos previos del mismo activo) de la revalorización se reconocen en otros resultados integrales; mientras que, de existir, disminuciones restantes, se reconocen en el estado de resultados integrales.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

Los desembolsos posteriores por concepto de reemplazo de componentes, reparación y conservación serán reconocidos como gastos en los resultados del período en el que se incurren, mientras que aquellos desembolsos significativos que mejoren al activo serán capitalizados.

Las ganancias o pérdidas por la venta de propiedades se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo vendido, éste efecto se registrará en los resultados del período como otros ingresos u otros gastos respectivamente.

Método de depreciación.- Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	-
Edificios	20 años	(*)

(\*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Vidas útiles y valores residuales.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de sus propiedades al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de sus propiedades con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido o, en su caso, revertirá las pérdidas por deterioro del valor.

**2.8. Impuesto a las ganancias.**

Impuesto a las ganancias corriente.- Se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2014 y 2013 asciende a 22%. El impuesto a las ganancias causado se reconoce en los resultados del período.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**2.9. Capital.**

La Compañía registra en este grupo contable a las acciones ordinarias. Se miden a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

**2.10. Aportes de accionistas para futuras capitalizaciones.**

La Compañía registra en este grupo contable a los valores entregados en efectivo o especies por parte de los accionistas de la Compañía, los cuales se espera materializar en un período máximo de 12 meses a partir de la fecha de cierre de los estados financieros. Se miden a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

**2.11. Ingresos de actividades ordinarias.**

Al 31 de diciembre de 2014 tal como se señala en la Notas 1 y 9, se encuentra en proceso de venta por lo cual no genera ingresos de actividades ordinarias.

**2.12. Gastos.**

La Compañía registra en este grupo contable las pérdidas y gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo; de acuerdo a su función son clasificados como: gastos de administrativos, gastos de venta, gastos financieros y otros gastos.

**2.13. 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 ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

**2.14. Estado de flujos 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. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**2.15. Cambios de políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

**3. POLITICAS DE GESTION DE RIESGOS.**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

**Riesgo de crédito.**

Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía no genera ingresos de actividades ordinarias que generen cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados, adicionalmente no posee otras cuentas por cobrar relacionadas y no relacionadas, razón por la cual no se puede representar una exposición al riesgo de crédito.

**Riesgo de liquidez.**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<b>Año terminado en diciembre 31, 2014:</b>		
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	-	-
	-	-
<b>Año terminado en diciembre 31, 2013:</b>		
Cuentas y documentos por pagar	-	448,244
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	166	-
	166	448,244

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- **Riesgo de tasa de interés.**- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

- **Riesgo de tasa de cambio.**- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

- **Otros riesgos de precio.**- Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

# PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA (Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a otros riesgos de precio en un rango de  $\pm 0.50\%$ , situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Éstas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor justo de activos y pasivos.- En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Otras estimaciones.- La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

**5. EFECTIVO.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a la cuenta corriente que se mantiene en Banco Pichincha C.A.

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	909	217
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.) (Nota 8)	2,585	1,799
Anticipo impuesto a la renta	3,177	5,034
	6,671	7,050

**7. PROPIEDADES.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedades, neto:</u>			
Terrenos	(1)	1,582,708	520,200
Edificios	(1)	59,512	85,306
		1,642,220	605,506
<u>Propiedades, costo:</u>			
Terrenos	(1)	1,582,708	520,200
Edificios	(1)	68,228	86,591
		1,650,936	606,791
<u>Propiedades, planta y equipos, depreciación</u>			
Edificios		(8,716)	(1,285)
		1,642,220	605,506

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

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

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 respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

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.

**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 el 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 el 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. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

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

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(Pérdida) ganancia antes de impuesto a las ganancias	(13,223)	14,213
(Más) Gastos no deducibles	-	155
Ganancia (pérdida) gravable	-	14,368
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	-	3,161
Anticipo del impuesto a las ganancias (impuesto mínimo)	-	-
<b>Impuesto a las ganancias del período</b>	<b>3,161</b>	<b>3,161</b>

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	1,799	-
Provisión del período	-	(3,161)
Retenciones en la fuente del período	786	-
Compensación con anticipo al impuesto a la renta	-	4,960
Saldo final	(Nota 6) 2,585	1,799

**9. CAPITAL.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social es de 10,000 y 800 y está constituido por 10,000 y 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una respectivamente.

Con fecha 3 de enero de 2013 la Junta General de Accionistas resuelve aumentar el capital social en 9,200 mediante aportes para futura capitalización, por lo cual el capital de la Compañía asciende a 10,000; esta situación se formalizó mediante registro mercantil de fecha 25 de noviembre de 2014.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Con fecha 24 de noviembre de 2014 se firma en la ciudad de Guayaquil una promesa de Cesión del 100% de Acciones de La Fragua S.A. FRAGUASA a favor de Torres & Torres Agentes de Aduanas TTADAD C.A. y el Señor Pablo David Torres Alaña (Nota 1).

**10. APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a aportes realizados por los accionistas de la Compañía.

Con fecha 2 de septiembre de 2014 la Junta General de Accionistas decidió incrementar esta cuenta, mediante la compensación de cuentas por pagar por 448,244.

**11. RESERVA LEGAL.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**12. OTROS RESULTADOS INTEGRALES.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a la revalorización de propiedades.

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	148,147	-
Avalúo de propiedades	(Nota 7) 1,044,144	148,147
	<u>1,192,291</u>	<u>148,147</u>

**13. RESULTADOS ACUMULADOS.**

**Ganancias acumuladas.**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**Resultados provenientes de la Adopción a las NIIF.**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Pérdida neta del ejercicio.**

Al 31 diciembre de 2014, corresponde a la pérdida del ejercicio, después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto renta.

**14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Al 31 diciembre de 2013 corresponde a ingresos por arriendos.

**15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	5,426	5,660
Promoción y publicidad	-	161
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	330	682
Depreciaciones: propiedades	8,716	1,286
Otros gastos	538	4,439
	<b>15,010</b>	<b>11,546</b>

**16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.**

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

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

## **(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

### **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las 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.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2014, 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.

#### **17. SANCIONES.**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

**18. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

**Reformas Tributarias.**

El 29 de Diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

**PREDIAL LA FRAGUA S.A. FRAGUASA**  
**(Una Subsidiaria de Empresa Ecuasanitas S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

---

Econ. Patricio Ávila Rivas  
Gerente General

---

Ing. María Victoria Moreno  
Contadora General