

**FRATA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares de los E.U.A.)**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, como sociedad anónima bajo la denominación de FRATA S.A., el 5 de septiembre de 1989 según resolución No. 89-2-1-1-006134 de la Superintendencia de Compañía con fecha 12 de octubre de 1989, resolución que fue inscrita en el Registro Mercantil de fojas 25.668 a 25.681 número 2.793, libro de industriales y anotado bajo el número 16.783 de repertorio 16 de octubre de 1989.

**OBJETO DE LA COMPAÑÍA**, tiene como actividad principal según el registro único de contribuyente, actividades de compra-venta de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

**CAPITAL SOCIAL**, La compañía al 31 de diciembre de 2019, presenta un capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 de dólar cada una, este es aportado por los accionistas.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión del 18 de abril de 2020.

**2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS**

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañía en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

**2.1.- Bases de Elaboración**

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), las que han sido adoptadas en la República de Ecuador y de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre del 2009.

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico

## **2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

## **2.4.- Activos y Pasivos Financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas y documentos por cobrar comerciales” y “otras cuentas y documentos por cobrar”; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: “cuentas y documentos por pagar comerciales”, “otras cuentas y documentos por pagar” y “obligaciones con instituciones financieras”.

**2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

## **2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2019.

#### **2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.5.- Otras Cuentas por Cobrar**

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

#### **2.6.- Propiedades, Planta y Equipos**

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran.

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

#### **2.7.- Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

### 2.7.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

#### Calculo del anticipo del impuesto a la renta:

##### Primera Modalidad

El anticipo de impuesto a la renta para el próximo ejercicio, se lo determina calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

##### Segunda modalidad

El Anticipo al Impuesto a la Renta será el equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio, menos las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas en el mismo.

Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

El valor del anticipo deberá ser pagado en cinco cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, según el noveno dígito del RUC

#### FRATA S.A.

<u>Conciliación Tributaria</u>		2019
Utilidad del ejercicio antes de participación	US\$	0,00
(-) 15% Participación trabajadores		0,00
<b>Base Imponible</b>		<b>0,00</b>
(+) Gastos no deducibles	(*)	0,00
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>US\$</b>	<b>0,00</b>
25% Impuesto a la renta causado		0,00
(-) Anticipos determinado periodo corriente		0,00
<b>Impuesto a la renta causado</b>		<b>0,00</b>
(-) Retenciones en la fuente del periodo		0,00
<b>Impuesto a la Renta por Pagar</b>	<b>US\$</b>	<b>0,00</b>

(\*) *Nota: La compañía no registra movimiento operacional durante el periodo 2019 por lo que no registra valor a pagar al cierre del ejercicio económico.*

### **2.7.2.- Impuesto a la Renta Diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

### **2.8.- Provisiones**

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

### **2.9.- Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía FRATA S.A., al cierre del ejercicio económico 2019 se encuentra sin actividades tanto económicas como operativas, con relación a los impuestos, contribuciones y gastos varios que demanda la compañía, estos son cubierto por los accionistas; motivo por el cual no presenta movimientos en sus cuentas de Ingresos y Egresos, por lo que no hay movimiento que merezca ser informado en este período.

Los activos de la compañía al cierre del período, están suscritos bajo contrato de comodato o préstamos de uso de bienes inmuebles al comodataria BRILESA S.A., con el comodante FRATA S.A.

### **2.10.- Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reduce del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año.

### **4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

#### **4.1.- 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.

#### **4.2.- Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

#### **4.3.- Riesgo de tasa de interés**

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas 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 está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

#### **4.4.- 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 Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

#### 4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

#### 5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

**FRATA S.A.**  
**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

<u>COSTO</u>		Saldo al 01/01/2019	Adiciones	Transf.	Saldo al 31/12/2019
Terrenos	US\$	265.895,21	0,00	0,00	265.895,21
Edificios		631.018,76	0,00	0,00	631.018,76
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>US\$</b>	<b>896.913,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>896.913,97</b>
<u>DEPRECIACIÓN</u>					
(-) Depreciación Acumulada	US\$	68.326,56	0,00	0,00	68.326,56
<b>TOTAL DEPRECIACIÓN</b>		<b>68.326,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.326,56</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>US\$</b>	<b>828.587,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>828.587,41</b>

*Nota: Los activos están suscritos bajo contrato de comodato o préstamos de uso de bienes inmuebles a la comodataria BRILESA S.A., con el comodante FRATA S.A.*

*(\*) La NIIF para las Pymes no especifican cómo clasificar los terrenos adquiridos para un propósito no determinado, podemos consultar las NIC 40 Propiedades de inversión párrafo 8b. La sección 17 Propiedades, Planta y Equipo párrafo 17.18 determina que una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de la vida útil, la depreciación no cesará cuando el activo este sin usar.*

**DETALLE DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)  
 AT: 31-12-19

FECHA DE COMPRA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL O CERTIFICADO No.	VALOR SEGÚN PREDIOS
11/07/1991	TERRENO. - CDLA. PUERTO AZUL, DUPLEX 1-2-3-4	MUNICIPIO GUAYAQUIL	097-0114-025-0-0-01 2016-083881	193,650.24
11/07/1991	EDIFICACIÓN. - CDLA. PUERTO AZUL, DUPLEX 1-2-3-4	MUNICIPIO GUAYAQUIL	097-0114-025-0-0-01 2016-083881	559,440.00
30/04/1996	TERRENO.- CENTRO COMERCIAL ALBAN BORJA LOCAL 56	MUNICIPIO GUAYAQUIL	039-0001-037-2-1-93-1 2016-083883	72,244.97
30/04/1996	EDIFICACIÓN.- CENTRO COMERCIAL ALBAN BORJA LOCAL 56	MUNICIPIO GUAYAQUIL	039-0001-037-2-1-93-1 2016-083883	71,578.76
	<b>TOTAL ACTIVOS SEGÚN PREDIOS</b>			<b>896,913.97</b>

## 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar a largo plazo, al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Cuentas y documentos por pagar L/P	2019	2018
Documentos por Pagar - Brileza S.A.	(*) <u>29.570,37</u>	<u>29.570,37</u>
	<b><u>29.570,37</u></b>	<b><u>29.570,37</u></b>

(\*) *Nota: Saldo pendiente de cancelar a la compañía Brileza S.A., corresponde a ejercicios económicos anteriores, el origen del saldo inicial está de acuerdo a estados financieros declarados en estos periodos.*

## 7. PATRIMONIO

### 7.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 800 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

Accionistas	No. De Acciones	Valor por Acción	% por Acción	Valor USD 2019
Coronel Ceballos María Cristina	360	1,00	45%	360,00
Coronel Coronel Luis Fernando Enrique	400	1,00	50%	400,00
Verdaguer Rodríguez Manuela del Rosario	40	1,00	5%	40,00
<b>Total</b>	<b>800</b>		<b>100%</b>	<b>800,00</b>

## **7.2.- Reservas**

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

### **Reserva Legal**

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe transferir el 10% de su utilidad gravable a la Reserva Legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para aumento de capital.

### **Reservas Facultativa, Estatutaria**

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

### **Reserva de Capital**

Saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad 17 (hasta año 2000), el mismo que puede ser utilizado en aumentar el capital o absorber pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de Reserva de Capital es US\$ 88.429,31.

## **7.3.- Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo**

Registra para las propiedades, planta y equipo valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo de la Reserva por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de la baja del activo.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor Superávit por Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo es US\$ 709.787,73.

## **7.4.- Resultado del Ejercicio**

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía se encuentra sin actividades tanto económicas como operativas, con relación a los impuestos, contribuciones y gastos varios que demanda la compañía, estos son cubierto por los accionistas; motivo por el cual no presenta movimientos en sus cuentas de Ingresos y Egresos.

## **8. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y 13 de abril de 2020, fecha de emisión de los presentes estados financieros dictaminados, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.