

A los Señores Socios y Junta General de  
**FRAMURA S.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FRAMURA S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2013 basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y que planeemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.
4. Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea material, debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la empresa, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo adecuado de las

políticas contables usadas y de lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer la base para nuestra opinión.

### Opinión

5. En nuestra los estados financieros antes referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FRAMURA S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes.

### Informe sobre requisitos legales

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.

Quito, 7 de julio de 2014



CONAUDIN CIA. LTDA.  
RNAE Nro. 199



Ing. Consuelo Vinueza  
Lic. No. 5880

**FRAMURA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**

Al 31 de Diciembre

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS	NOTAS	2013	2012
<b>Activo Corriente:</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(3)	141	114
Activos Financieros	(4)	59	66
Activos por Impuestos Corrientes	(5)	79	65
Servicios y Otros Pagos Anticipados		4	0
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>283</b>	<b>245</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad y Equipos (neto)	(6)	1.795	1.656
Inversiones en Sociedades	(7)	53	53
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.131</b>	<b>1.954</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar		35	31
Otras Obligaciones Corrientes	(8)	224	1
Obligaciones Acumuladas	(9)	57	63
Pasivos por Impuestos Corrientes	(10)	36	15
Cuentas por Pagar Diversas		5	8
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>357</b>	<b>118</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Jubilación Patronal e Indemnizaciones	(11)	33	7
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>390</b>	<b>125</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	(12)	232	15
Aporte Futura Capitalización		14	14
Reservas		53	53
Resultados Acumulados		1.201	1.458
Resultado Integral del Ejercicio		241	289
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.741</b>	<b>1.829</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.131</b>	<b>1.954</b>

(Ver notas a los estados financieros)

  
**Leonardo Meneses E.**  
 Representante Legal

  
**Joffre Santiago Tinoco Oyiedo**  
 Contador - Reg. No. 173812  
 RUC: 1714537519001

**FRAMURA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

Del 1 de enero al 31 de diciembre

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2013	2012
Arrendamiento Inmuebles	348	417
Arrendamiento Equipo	530	428
<b>Total Ingresos Ordinarios</b>	<b>878</b>	<b>845</b>
Otras Ganancias	1	9
<b>Total Ingresos</b>	<b>879</b>	<b>854</b>
<b>(-) Gastos Operacionales</b>		
Ventas y Administrativos	511	444
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>492</b>	<b>444</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>368</b>	<b>410</b>
Participación Trabajadores	55	62
Impuesto a la Renta	72	59
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>241</b>	<b>289</b>

(Ver notas a los estados financieros)



Leonardo Meneses E.  
Representante Legal



Joffre Santiago Tinoco Oviedo  
Contador - Reg No. 173812  
RUC: 1714537519001

**FRAMURA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 Año terminado el 31 de Diciembre  
 (Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

DETALLE	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO (Capital Autorizado USD miles 463)	APORTES FUTURA CAPITALIZAC.	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	TOTAL
			RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
Saldo al 31/12/2012	15	14	7	46	257	1.201	289	1.829
Reclasificaciones							(289)	0
Aumento de capital	217				289			0
Dividendos declarados					(217)			(329)
Utilidad del Ejercicio					(329)		241	241
Apropiación reserva legal del resultado 2013			24				(24)	0
Saldo al 31/12/2013	232	14	31	46	0	1.201	241	1.741

(Ver notas a los estados financieros)

Leonardo Meneses E.  
 Representante Legal

Joffre Santiago Tinoco Oviedo  
 Contador - Reg. No. 173812  
 RUC: 1714537519001

**FRAMURA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Año terminado el 31 de Diciembre

(Expresado en miles de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

DETALLE	2013	2012
<b>Flujos de efectivo de Actividades de operación</b>		
Utilidad Neta	241	289
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto generado por actividades de operación</b>		
Más: Depreciación y Amortización	78	70
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	26	3
Participación Trabajadores	55	62
Impuesto a la Renta	72	59
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>		
Cuentas por Cobrar	7	23
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	(18)	(4)
Proveedores	4	(233)
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	108	(152)
<b>Efectivo Neto proveniente de actividades de Operación</b>	<b>573</b>	<b>117</b>
<b>Flujos de efectivo en actividades de Inversión</b>		
Propiedad, planta y equipo	(217)	(27)
<b>Flujos de efectivo en actividades de Financiamiento</b>		
Dividendos Pagados	(329)	0
<b>Movimiento neto del efectivo</b>	<b>27</b>	<b>90</b>
<b>Saldo al Inicio del año</b>	<b>114</b>	<b>24</b>
<b>Saldo al Final del año</b>	<b>141</b>	<b>114</b>

(Ver notas a los estados financieros)



Leonardo Meneses E.  
Representante Legal



Joffre Santiago Tinoco Oviedo  
Contador - Reg. No. 173812  
RUC: 1714537519001

## **FRAMURA S.A.**

**Notas a los estados financieros para el año terminado el 31 de Diciembre de 2013**

### **1. Información general**

FRAMURA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 20 de diciembre de 1993, con escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésima Primera del cantón Guayaquil, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 25 de enero de 1994, bajo el No. 3620, tomo 138. Tiene un plazo de duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Con escritura pública otorgada el 7 de mayo de 2001 ante el Notario Séptimo del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 23 de julio de 2002 y en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 23 de julio de 2002, la compañía efectuó la conversión, cambio de domicilio de Guayaquil a Quito DM, aumento de capital y reforma integral y codificación del estatuto social.

Su objetivo principal es la compra, venta y el arrendamiento de bienes inmuebles, pudiendo realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la ley y que tengan relación con su objeto social.

Domicilio: Alonso Moncayo s/n y Panamericana Norte, en el cantón Quito.

Registro Único de Contribuyentes: 0991279008001

Expediente: 69512

### **2. Bases de elaboración y políticas contables**

Los estados financieros de FRAMURA S.A. se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La NIIF para las Pymes requiere que una empresa, al preparar los estados financieros según las NIIF para las Pymes, cumpla con cada sección de esta NIIF vigente al final del período sobre el que se informa; a continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros las cuales han sido aplicadas de manera uniforme:

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Representa el efectivo disponible en caja y cuentas en bancos altamente líquidos y de libre disponibilidad, registradas a su costo histórico.

#### Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables.

La Compañía no ha registrado una provisión para cuentas incobrables, la administración considera que no existe deterioro de las cuentas por cobrar.

#### Propiedades y Equipo

Los saldos en libros se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. Las adiciones se registran al costo de adquisición y no se ha practicado un avalúo técnico para determinar su valor actual. La Compañía no deprecia sus edificios.

La depreciación se calcula bajo el método lineal aplicando los siguientes porcentajes que se corresponden a lo establecido en la legislación tributaria:

Vehículos	20 %
Muebles y enseres y equipos	10 %
Equipo de computación	33 %

Los gastos de mantenimiento y reparaciones pertinentes son registrados directamente en los resultados del año.

#### Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la utilidad imponible del año.

En el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye, entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa para el cálculo del impuesto a la renta causado para sociedades, siendo las siguientes las tarifas vigentes: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, cuando el total del anticipo del impuesto a la renta es superior al impuesto causado, dicho anticipo debe asumirse como el monto del impuesto a la renta.

#### Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### Beneficios a los empleados

**Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación Patronal y Desahucio.-** El importe de las obligaciones por Jubilación Patronal y Desahucio es determinado utilizando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, realizado por un profesional independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías. Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen en los resultados del año.

El importe de las obligaciones y beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de

este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos según la normativa laboral vigente.

**Décimo Tercera, Décimo Cuarta remuneraciones y Vacaciones.-** La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de remuneraciones adicionales y vacaciones de sus empleados. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida al momento que el trabajador goza de su derecho, en el caso de las vacaciones al tomarlas.

#### Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen cuando el mismo ha sido ejecutado y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

*Arrendamientos.-* En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Los pagos del arrendamiento según los acuerdos suscritos se reconocen como un ingreso de actividades ordinarias.

#### Costos y gastos

Todos los costos y gastos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Esta cuenta se encuentra conformada por los siguientes saldos:

Diciembre 31 de,	2013	2012
Banco Pichincha	141	114
<b>Suman:</b>	<b>141</b>	<b>114</b>

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Esta cuenta se conforma por los saldos deudores:

Diciembre 31,	2013	2012
BAGANT ECUATORIANA CIA. LTDA.	51	47
MOORE STEPHENS	8	0
SEMAICA	0	19
(menos) Provisión para cuentas incobrables	(0)	(0)
<b>Suman:</b>	<b>59</b>	<b>66</b>

### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta se conforma por los saldos deudores:

Diciembre 31,	2013	2012
IVA Crédito Tributario	79	65

## 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2013 tuvieron lugar los movimientos que se muestran a continuación y al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía mantiene los siguientes saldos:

Nombre del Activo	Saldo al 31-12-12	Adiciones	Retiros y Bajas	Saldo al 31-12-13
Terreno (1)	1.231	0	0	1.231
Edificios	38	0	0	38
Vehículos	162	0	0	162
Mejoras en la Propiedad	21	0	0	21
Muebles y Enseres	21	0	0	21
Equipo	356	217	0	573
Equipo de Computación	2	0	0	2
<b>Total</b>	<b>1.831</b>	<b>217</b>	<b>0</b>	<b>2.048</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>(175)</b>	<b>(78)</b>	<b>0</b>	<b>(253)</b>
<b>Planta y Equipo Neto</b>	<b>1.656</b>	<b>140</b>	<b>0</b>	<b>1.795</b>

(1) De estos activos, se encuentran hipotecados con prohibición de enajenar, a favor del Banco del Pichincha como garantía de créditos que le sean otorgados a la empresa BAGANT ECUATORIANA CIA. LTDA., compañía relacionada que se dedica a la actividad metalmecánica, los siguientes inmuebles:

- a) Lote cuatro y cinco del sector F (actualmente solar cuatro), de la manzana cincuenta y cinco, de la lotización ubicada a la altura del kilómetro quince de la vía Guayaquil-Daule, lado occidental de la carretera, en la parroquia Pascuales del Cantón Guayaquil, provincia del Guayas; y,
- b) Solares seis y siete de la manzana No. 803, de la Octava Etapa del Conjunto Residencial Alborada de la parroquia Tarquí de la ciudad de Guayaquil,

## 7. INVERSIONES EN SOCIEDADES

La compañía mantiene registrada una inversión en el capital de la empresa WORLD MANAGEMENT INVESTMENT por US dólares 53 mil.

No se ha realizado la evaluación del deterioro de esta inversión.

## 8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Para la cuenta en referencia, los saldos corresponden a:

Diciembre 31,	2013	2012
Aportes IESS	2	1
Dividendos por Pagar	222	0
<b>Suman:</b>	<b>224</b>	<b>1</b>

## 9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Esta cuenta está compuesta por los siguientes saldos:

Cuenta	Saldo al 31-12-2012	Adiciones del período	Pagos del período	Saldo al 31-12-2013
Participación Trabajadores	61	55	61	55
Décimo Tercer Sueldo	1	12	12	1
Décimo Cuarto Sueldo	1	2	2	1
<b>Totales:</b>	<b>63</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>57</b>

## 10. IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta presenta los siguientes saldos:

Diciembre 31,	2013	2012
Impuesto Renta Compañía	33	15
Retención IR	3	0
<b>Suman:</b>	<b>36</b>	<b>15</b>

## 11. JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES

El movimiento de estas cuentas es el siguiente:

	<u>Desahucio</u>	<u>Jub. Patr.</u>	<u>Total</u>
Saldo a diciembre 31 de 2012	1	6	7
Más: Adiciones	14	12	26
Menos: Utilizaciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo a diciembre 31 de 2013	15	18	33

## 12. PATRIMONIO

- **Capital Social.-** Con escritura pública del 28 de agosto de 2013, la Compañía aumentó su capital social en US\$ 217 mil con la reinversión de utilidades del año 2012 con lo que, al 31 de diciembre de 2013, el Capital Suscrito y Pagado fue de US\$ 231.663 dividido en acciones de valor nominal de US\$ 1 y su Capital Autorizado de US\$ 463.326.
- **Reserva Legal.-** De acuerdo con la legislación vigente la empresa debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva hasta que el saldo de la misma alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.
- **Reservas según PCGA anteriores.-** Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

- o **Utilidades Retenidas.-** Incluye los resultados acumulados provenientes de ejercicios anteriores sobre los cuales los socios no han tomado una decisión sobre su destino final y los resultados de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes.

De acuerdo a la disposición de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pymes, sólo podrá ser capitalizado 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.

- o **Resultado del Ejercicio.-** El Resultado del Ejercicio representa la diferencia entre las cuentas de Ingresos, Costo de Ventas y Gastos generados y acumulados en el ejercicio económico corriente.
- o **Dividendos Declarados.-** En el ejercicio 2013 la compañía declaró dividendos para sus socios por US\$ 329 mil.

### 13. EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han presentado o producido eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante en la marcha de la compañía o en los estados financieros adjuntos.

### 14. EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 se autorizaron para su publicación por la Gerencia General el 29 de marzo de 2013 y serán presentados para su aprobación por la Junta General.



**Leonardo Meneses E.**  
Representante Legal



**Joffre Santiago Tinoco Oviedo**  
Contador – Reg. No. 173812  
RUC No.: 1714537519001