



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
FRAMURA S. A.:

Opinión sin salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de FRAMURA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FRAMURA S. A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de FRAMURA S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en

(esta información, tenemos la obligación...)

Oficina: Almagro N29-54 y Pradera
Edif. Posada de las Artes Piso 6
Telf: 2222322 - 2553789
Web: www.teamaud.com.ec
Quito - Ecuador

esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

(Si concluimos que existe...)

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

· Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

El informe sobre cumplimiento tributario por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se emite por separado.

Quito DM, 11 de marzo de 2019

TEAM AUDITORES CIA. LTDA
RENAE - SCVS No 681


CPA Marcelo Egas
Reg. No. 21.258

FRAMURA S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre
(Expresado dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

A C T I V O S	NOTAS	2018	2017
Activo Corriente:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(3)	384.113	213.456
Activos Financieros	(4)	213.667	225.754
Activos por Impuestos Corrientes	(5)	30.206	38.287
Servicios y Otros Pagos Anticipados		<u>18.647</u>	<u>13.086</u>
Total Activo Corriente		646.633	490.583
Activo no corriente			
Propiedad y Equipos (neto)	(6)	1.432.139	1.510.502
Activos por Impuestos Diferidos	(7)	<u>2.565</u>	<u>0</u>
Total Activo no Corriente		<u>1.434.704</u>	<u>490.583</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2.081.337</u>	<u>2.001.085</u>
P A S I V O S			
Pasivo Corriente			
Cuentas y Documentos por Pagar		3.518	5.638
Otras Obligaciones Corrientes	(8)	144.020	144.033
Obligaciones Acumuladas	(9)	24.217	40.308
Pasivos por Impuestos Corrientes	(10)	<u>19.017</u>	<u>21.750</u>
Total Pasivo Corriente		190.772	211.729
Pasivo no corriente			
Jubilación Patronal e Indemnizaciones	(11)	<u>28.617</u>	<u>18.360</u>
TOTAL PASIVOS		<u>219.389</u>	<u>230.089</u>
PATRIMONIO		<u>1.861.948</u>	<u>1.770.996</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.081.337</u>	<u>2.001.085</u>

(Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros)


Elvira Brugués Gordoba
Gerente General


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

FRAMURA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Del 1 de enero al 31 de diciembre
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	NOTAS	2018	2017
Ingresos			
Ingresos Ordinarios	(14)	421.500	528.805
Otras Ganancias		<u>3.298</u>	<u>8.654</u>
Total Ingresos		424.798	450.358
(-) Gastos Operacionales			
Ventas y Administrativos	(15)	284.362	307.025
Participación Trabajadores 15%		<u>21.039</u>	<u>34.565</u>
Total Gastos Operacionales		<u>305.401</u>	<u>341.590</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO RENTA		119.397	195.869
Impuesto a la Renta Corriente	(10)	31.011	45.991
Impuesto a la Renta Diferido	(7)	<u>(2.565)</u>	<u>0</u>
Total Impuesto a la Renta		<u>28.446</u>	<u>45.991</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>90.951</u>	<u>149.878</u>

(Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros)


Elvira Brugués Córdoba
Gerente General


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 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

DETALLE	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	RESULTADOS ACUMULADOS					RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
		RESERVA LEGAL	EFEECTO AJUSTE A NIIF PARA PYMES PRIMERA VEZ	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS ACUMULADAS			
Saldo al 31/12/2017	231.663	98.035	1.200.853	45.629	44.939	149.878	149.878	1.770.997
Reclasificaciones					149.878	(149.878)		0
Apropiación reserva legal del resultado 2017		14.988			(14.988)			0
Utilidad del Ejercicio							90.951	90.951
Saldo al 31/12/2018	231.663	113.022	1.200.853	45.629	179.829		90.951	1.861.948

(Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros)


Elvira Brugués Córdoba
 Gerente General


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 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

DETALLE	2018	2017
Flujos de efectivo de procedentes (utilizados en) actividades de operación		
Recibido de clientes	428,998	72,674
Pagados a proveedores	(99,632)	(222,519)
Pagado a y por cuenta de empleados	(123,029)	(126,960)
Intereses recibidos (pagados)	1,691	(1,526)
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(37,371)	(24,340)
Efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de Operación	170,657	(302,671)
Flujos de efectivo en actividades de Inversión		
Compra de Propiedad y equipo	0	(489)
Producto de la Venta de Propiedad	0	<u>188,635</u>
Efectivo neto procedente de (utilizado en) actividades de Operación	0	188,146
Movimiento neto del efectivo	170,657	(114,525)
Saldo al Inicio del año	<u>213,456</u>	<u>327,981</u>
Saldo al Final del año	384,113	<u>213,456</u>

(Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros)


Elvira Brugués Córdoba
Gerente General


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

FRAMURA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación de la Utilidad (Pérdida) Neta con los Flujos de Operación

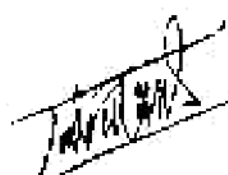
Año terminado el 31 de Diciembre

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

DETALLE	2018	2017
Flujos de efectivo de Actividades de operación		
Utilidad del Ejercicio	88.387	149.878
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Más: Depreciación y Amortización	78.363	78.369
Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	10.258	3.568
(Ganancia) Pérdida en venta de Propiedad	0	(185.805)
Participación Trabajadores	21.039	34.565
Impuesto a la Renta	31.011	45.991
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por Cobrar	5.890	(91.224)
Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	8.718	27.702
Proveedores y anticipos de clientes	(2.121)	(184.301)
Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	<u>(70.888)</u>	<u>(181.414)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Operación	170.657	(302.671)

(Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros)


Elvira Brugués Córdoba
Gerente General


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 2018

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 y equipos para la construcción, 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 SCVS: 69512

El índice de inflación anual, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) de los últimos cuatro años es el siguiente:

Año	Índice Anual
2018	0,27%
2017	-0,20%
2016	1,12%

La información de la FRAMURA S.A., contenida en los estados financieros y estas notas son responsabilidad de su Administración.

2. Bases de elaboración y políticas contables

2.1 BASES DE ELABORACIÓN

2.2.1 Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de FRAMURA S.A. que comprenden los estados de: situación financiera, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, y sus respectivas notas, se han preparado a partir de los registros contables de la empresa, 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 por sus siglas en inglés) en todos sus aspectos significativos, sobre la base del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada y se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que es la moneda de circulación legal en Ecuador.

2.2.2 Cumplimiento estricto.- 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 estos estados financieros las cuales han sido aplicadas de manera uniforme en todos los períodos que se presentan:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Representa el efectivo disponible, valores en caja, saldos en cuentas corrientes en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos y de libre disponibilidad, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, registradas a su costo histórico.

Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las ventas 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. Si es así, se reconoce en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La administración no ha constituido provisión para deterioro de cuentas por cobrar ya que considera que el riesgo y probabilidad de pérdidas por incobrabilidad es no significativo.

Propiedades y Equipo

Los terrenos son medidos al valor razonable basado en el valor de mercado determinado por la autoridad municipal y consignado en la carta de pago de impuesto predial del año inmediato anterior al de la adopción de la NIIF para las Pymes, conforme a lo dispuesto en la Resolución SC.ICLCPAIRFS.G.1.015 del 30 de diciembre de 2011 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. No se ha practicado un avalúo técnico para determinar su valor actual de los terrenos de la Compañía. Todos los otros ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. Las adiciones se registran al costo de adquisición.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones son registrados directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.

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

Propiedades	5%
Vehículos	20 %
Muebles y enseres y equipos	10 %
Equipo de computación	33 %

De existir indicio de que se ha producido un cambio en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. A la fecha en que se informa la administración considera no han existido eventos que requieran cambios en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de la propiedad, planta y equipos.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto corriente. - Su cálculo está basado en la utilidad imponible del año.

En el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010 incluyó, 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 la tarifa vigente, a partir del año 2013, del 22%.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica para la de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, promulgada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de fecha 29 de diciembre de 2017, la tarifa de impuesto a la renta para el cálculo del impuesto causado para sociedades será del 25% a partir del ejercicio fiscal anual que termina el 31 de diciembre de 2018.

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes a la fecha en que se informa, cuando el total del anticipo del impuesto a la renta es superior al impuesto causado, esta diferencia puede ser

Impuesto diferido. - Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes y se calcula según las tarifas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en lo que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos, generalmente, se reconocen para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles en periodos futuros mientras que, los pasivos por impuestos diferidos se reconocen, generalmente, para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imposables en periodos futuros.

Anticipo del impuesto a la renta. - De acuerdo a lo dispuesto en la legislación tributaria ecuatoriana vigente a la fecha en que se informa, las sociedades están obligadas a declarar un anticipo del impuesto a la renta aplicable al ejercicio inmediato siguiente, el cual, según estas disposiciones, cuando es mayor al impuesto causado, dicha diferencia puede ser tramitada su devolución en función de la Tasa de Impuesto Efectiva (TIE).

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 Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá reconocer al empleado una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El importe de las obligaciones por Jubilación Patronal y Desahucio, que se actualizan periódicamente, 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 son reconocidas directamente en los resultados del año.

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 lo dispuesto en 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 y en el caso de las vacaciones al tomarlas.

Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias proceden de arrendamientos que se reconocen cuando el mismo ha sido devengado y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con dicha renta.

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. La Compañía reconoce la totalidad de sus ingresos por arrendamientos como operativos.

Gastos

Todos los gastos en que incurre la compañía durante el ejercicio anual se reconocen directamente en el resultado del período en el que se incurren.

Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable. La administración estima que no existen activos contingentes que deban ser revelados.

2.2 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF – PYMES requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. A juicio de la Administración estas estimaciones no tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros.

El detalle sobre los juicios críticos utilizados en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, es el siguiente:

- a) Provisiones por Beneficios a empleados – Post Empleo: Las hipótesis empleadas, por Actuarios Independientes, en el cálculo actuarial de Jubilación y Desahucio
- b) La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- c) Las vidas útiles y valores residuales de las propiedades, planta y equipo e intangibles.
- d) Determinación de existencia de arrendamientos financieros u operativos en función de la transferencia de riesgos y beneficios de los activos arrendados.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que exista nueva información o nuevos acontecimientos que tengan lugar en el futuro que obliguen a modificarlas en próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, como lo señala la NIIF PYMES sección 10: Políticas, Estimaciones y Errores Contables.

2.3 NORMA REVISADA EMITIDA

En 2015 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES revisada y que incorpora modificaciones a dicha norma y que es efectiva a partir del 1 de enero de 2017.

La Administración de la Compañía estima que su aplicación, a partir de la fecha de su vigencia, no ha generado impacto significativo en los estados financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Esta cuenta se encuentra conformada por los siguientes saldos que son libre disposición y sin restricciones en su utilización:

Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	82.423	213.456
Certificados de depósito	<u>301.690</u> (1)	<u>0</u>
Suman:	<u>384.113</u>	<u>213.456</u>

(1) Certificado bancario con vencimiento menor a 60 días a una tasa de interés del 4,25% anual.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Esta cuenta se conforma por los saldos deudores:

	<u>(US dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BAGANT ECUATORIANA CIA. LTDA. (1)	213.667	209.760
Otros clientes	0	520
Anticipo empleados y funcionarios	0	9.277
Anticipo a proveedores	0	6.197
(menos) Provisión por deterioro (2)	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Suman:	213.667	225.754

(1) Compañía relacionada ver nota 12.

(2) La Administración considera que no existe deterioro en sus cuentas por cobrar por lo que no ha constituido y registrado esta provisión.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta se conforma por los saldos deudores:

	<u>(US dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IVA Crédito Tributario	<u>30.206</u>	<u>38.287</u>
Suman:	<u>30.206</u>	<u>38.287</u>

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2018 tuvieron lugar los movimientos que se muestran a continuación:

Nombre del Activo	Terrenos (1)	Edificios	Vehículos	Equipo	Total
Saldo al 1-ene-2018	1.231.194	34.653	218.397	573.516	2.057.760
Adiciones	0	0	0	0	0
Bajas y Retiros	0	0	0	0	0
Total Activo	1.231.194	34.653	218.397	573.516	2.057.760
Saldo al 1-ene-2018	0	10.396	192.731	344.130	547.257
Adiciones	0	1.733	19.280	67.351	88.364
Total Dep. Acumulada	0	12.129	212.011	401.482	625.621
Deterioro Acumulado (2)	0	0	0	0	0
Planta y Equipo Neto	1.231.194	22.524	6.386	172.034	1.432.139

- (1) Los siguientes inmuebles 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 metalmeccánica:
- 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, parroquia Pascuales, 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.
- (2) La Administración considera que no existen indicios que indiquen la necesidad de constituir una provisión que cubra dicho eventual deterioro de sus activos de Propiedad, Planta y Equipo.

6.1 Valor razonable o revaluación como costo atribuido de terrenos

Los terrenos se encuentran registrados al valor del avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, conforme a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías y Valores del Ecuador para la adopción por primera vez de las NIIF para las Pymes (Nota 2).

Si los terrenos fueran llevados bajo el modelo del costo histórico, sus montos serían:

Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos – Costo Histórico	<u>30.341</u>	<u>30.341</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los activos por impuestos diferidos son los efectos fiscales de las ganancias fiscales futuras esperadas en relación con el beneficio por Jubilación Patronal y Desahucio (nota 11) que no será deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto al medir la ganancia del ejercicio.

La administración considera probable que se produzcan ganancias fiscales contras la que las futuras deducciones fiscales puedan ser utilizadas.

A continuación, se presenta los pasivos (activos) por impuestos diferidos reconocidos por la Compañía, expresado en US dólares:

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	0	0	0
Gasto (ingreso) en resultados del año	<u>(2.320)</u>	<u>(245)</u>	<u>(2.565)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>(2.320)</u>	<u>(245)</u>	<u>(2.565)</u>

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Para la cuenta en referencia, los saldos corresponden a:

	<u>(US dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar a terceros	0	500
Dividendos por Pagar	142.075	142.075
IESS por Pagar	<u>1.945</u>	<u>1.458</u>
Suman:	<u>144.020</u>	<u>144.033</u>

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Estas cuentas han tenido los siguientes movimientos durante el año 2018 en US dólares:

Cuenta	<u>Saldo al 31-12-2017</u>	<u>Adiciones del período</u>	<u>Pagos del período</u>	<u>Saldo al 31-12-2018</u>
Participación Trabajadores	34.565	21.039	34.565	21.039
Décimo Tercer Sueldo	2.674	5.455	5.434	2.696
Décimo Cuarto Sueldo	469	1.172	1.158	483
Vacaciones	<u>2.600</u>	<u>2.728</u>	<u>5.328</u>	<u>0</u>
Totales:	<u>40.308</u>		<u>46.485</u>	<u>24.217</u>

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta presenta los siguientes saldos:

	<u>(U.S dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto Renta Compañía	15.291	21.651
IVA Retenido	569	23
IR Retenido	<u>3.157</u>	<u>76</u>
Suman:	<u>19.017</u>	<u>21.750</u>

10.1 Impuesto a la Renta Corriente Reconocido en Resultados

La conciliación entre la utilidad según los estados financieros y los gastos por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	<u>(US dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto renta	119.218	195.869
Más: Gastos no deducibles	<u>21.741</u>	<u>13.181</u>
Base gravable	<u>140.959</u>	<u>209.050</u>
Impuesto a la renta causado (tarifa 22%)	<u>31.011</u>	<u>45.991</u>
Anticipo según declaración del ejercicio anterior	<u>14.208</u>	<u>14.029</u>
Impuesto a la renta corriente reconocido en resultados	<u>31.011</u>	<u>45.991</u>

10.2 Precios de Transferencia.- Según las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior o locales con ciertas condiciones, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US\$3 millones, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, y aquellos contribuyentes en un monto acumulado superior a los US\$15 millones, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2018, las operaciones con partes relacionadas locales, no superan los montos acumulados mencionados en el párrafo anterior (Ver Nota 12)

11. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

11.1 Supuestos Actuariales. - El estudio de Jubilación y Desahucio al 31 de diciembre de 2018 se ha realizado por un actuario independiente autorizado por la Superintendencia de Compañía considerando los siguientes supuestos actuariales:

Supuestos Actuariales:	Estudio Actuarial al 31-12-2018
Tasa de descuento	6,70% anual
Tasa de incremento salarial	1,00% anual
Tasa de incremento SBU	2,00% anual
Tasa de rotación de empleados	22,20% anual

11.2 Jubilación y desahucio. - El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación e indemnizaciones por desahucio en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica es como sigue:

	<u>Jubilación</u> <u>Patronal</u>	<u>Indemnizaciones</u> <u>por Desahucio</u>	<u>Total</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero del 2018	12.565	5.795	18.360
Costo laboral por servicios actuales	1.876	687	2.563
Costo financiero	1.037	471	1.508
Pérdida (ganancia) actuarial: efecto demográfico	10.193	0	10.193
Pérdida (ganancia) actuarial: efecto financiero	(3.827)	(179)	(4.006)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2018	21.843	6.774	28.617

Como se menciona en la Nota 2 – Beneficios a Empleados, el Código del Trabajo del Ecuador establece que todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal.

La Compañía acumula este beneficio con base en estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes autorizados por la Superintendencia de Compañía. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método de Crédito Unitario Proyectado”, a través del cual la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

El efecto positivo o negativo sobre las indemnizaciones originadas por cambios en las estimaciones o por diferencias en las tasas de rotación, mortalidad, incrementos de sueldo, inflación, tasa de descuento, se registran directamente en resultados.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo del Ecuador, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es además beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal, o un máximo igual al salario básico unificado medio del último año, 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro y las tablas de actividad y mortalidad ecuatoriana.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las operaciones entre FRAMURA S.A. y sus accionistas forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) **Accionistas.** -Ver detalles de Accionistas de la Compañía en nota 13. PATRIMONIO.

(b) **Operaciones con partes relacionadas:**

Las transacciones efectuadas por la Compañía con partes relacionadas durante el año y los saldos al 31 de diciembre, expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, fueron los siguientes:

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Operaciones de ingreso				
BAGANT CIA. LTDA.	Ingreso	Arriendos	420.000	340.000
ECUASUPPLYCO S.A.	Ingreso	Arriendos	1.500	3.000
Saldos de cuentas				
BAGANT CIA. LTDA.	Cuenta por Cobrar	Arriendos	213.667	213.667
ECUASUPPLYCO S.A.	Cuenta por Cobrar	Arriendos	0	520

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones que se realizarían con terceros no relacionados. Tienen una antigüedad de máximo 30 días y no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para las cuentas por cobrar a relacionadas.

(c) **Administración y alta dirección**

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de FRAMURA S.A., incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas que la representen, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Saldos de préstamos otorgados a ejecutivos de su personal gerencial clave los cuales son a corto plazo y no generan intereses:

	<u>(US dólares)</u>	
Diciembre 31,	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gerencia General	<u>0</u>	<u>5.370</u>
Total	<u>0</u>	<u>5.370</u>

13. PATRIMONIO

o **Capital Social.**- El capital social de FRAMURA S.A. al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Capital Autorizado:	USD 436.326
Capital Suscrito y Pagado:	USD 231.663
Valor Unitario por Acción:	USD 1

Nombre del accionista	País de Origen	Capital Suscrito y Pagado USD	%
NARANTUL Sociedad Anónima	Uruguay	231.568	99,96
Miguel Leonardo Meneses Espinosa	Ecuador	95	0,04
Total		231.663	100,00

- o **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.
- o **Resultados Acumulados:**
 - **Resultados de aplicación inicial de la NIIF 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 a sus accionistas. El saldo en esta cuenta corresponde al efecto de haber adoptado el valor de revalúo como costo atribuido de terrenos (Ver notas 2 y 6).
 - **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.
 - **Ganancias Acumuladas de Años Anteriores.-** Incluye los resultados acumulados provenientes de ejercicios anteriores sobre los cuales los Accionistas no han tomado una decisión sobre su destino final
 - **Ganancia 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.

14. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos ordinarios es como sigue:

	US Dólares	
Diciembre 31,	2018	2017
Ingresos provenientes de arrendamiento de inmuebles	121.500	193.000
Ingresos provenientes de arrendamiento de equipo	300.000	150.000
Total ingresos provenientes de arrendamientos	421.500	343.000
Ingresos provenientes de la venta de activos (1)	0	188.636
Menos: Costo de venta de activos vendidos	0	2.831
Total ingresos netos provenientes de venta de activos	0	185.805
Total Ingresos Corrientes	421.500	528.805

- (1) 2017: Venta de inmueble de propiedad de la compañía, ubicado en la ciudad de Guayaquil a la empresa OFISERPRO.

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos clasificados según su naturaleza al 31 de diciembre fueron los siguientes:

Diciembre 31,	US Dólares	
	2018	2017
Gastos por beneficios a los empleados (1)	99.176	113.238
Depreciaciones	78.363	78.369
Mantenimiento, reparaciones y mejoras	9.417	26.499
Impuestos, tasas y contribuciones	14.438	21.925
Seguros y reaseguros	21.041	31.326
Gestión y atenciones	1.668	1.800
Honorarios y servicios de terceros	51.503	19.026
Otros gastos no incluidos en los anteriores conceptos	8.756	14.842
Total	284.362	307.025

(1) **GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.** El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

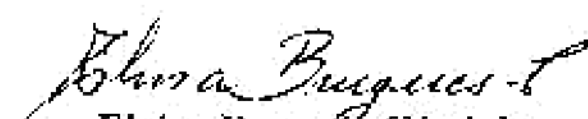
	US Dólares	
	2018	2017
Sueldos y salarios	65.460	83.200
Comisiones y bonificaciones	0	669
Beneficios sociales	14.810	15.553
Aportes al IESS	7.953	9.647
Beneficios definidos	10.258	3.569
Otros gastos de personal	695	600
Total	99.176	113.238

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO EN QUE SE INFORMA

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 o estas notas.

17. EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 serán presentados para su aprobación por la Junta General de Accionistas.


Elvira Brugués Córdoba
Representante Legal


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