

Econ. Milton Erazo Mite
Auditor Externo
SC-RNAE-2-808

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
CON LA OPINIÓN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Estado de Situación Financiera	5- 6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Evolución del Patrimonio de los Socios	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 – 15

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Junta de Directores de:
INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la compañía **INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.**(en adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

1. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido; ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

2. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.

Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de 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 apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las

Econ. Milton Erazo Mite
Auditor Externo
SC-RNAE-2-808

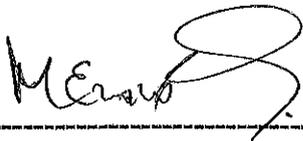
estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

OPINION DEL AUDITOR:

En nuestra opinión, los estados financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C. A.** al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**.

Guayaquil, Octubre 8 del 2014.



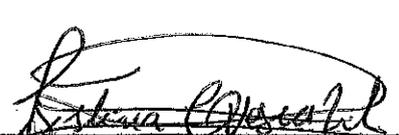
Econ. Milton Erazo Mite
SC-RNAE-2-808

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

ACTIVOS

<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>	2013	2012
Efectivo Equivalentes de Efectivo	24.888	201.330
Activos Financieros	40.282	36.836
Activos Por Impuestos Corrientes	<u>117.139</u>	<u>108.915</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>182.309</u>	<u>347.082</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, Planta y Equipos netos	3.484.692	2.742.116
Otros Activos	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>3.484.692</u>	<u>2.742.116</u>
TOTAL ACTIVO	<u>3.667.001</u>	<u>3.089.198</u>


Hugo Lautaro Behr Zea
REPRESENTANTE LEGAL


Cristina Elizabeth Olvera Urresto
CONTADOR GENERAL

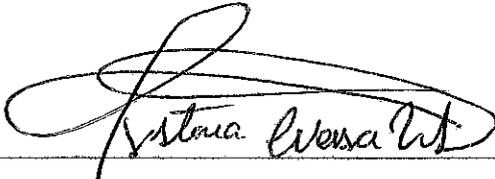
Ver Notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES	2013	2012
Pasivos Financieros	791.816	805.046
Otras Obligaciones Corrientes	948.773	951.645
Prestamos Accionsitas	0,00	11.236
Anticipos Clientes	<u>1.886.565</u>	<u>1.276.088</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3.627.154</u>	<u>3.044.016</u>
<hr/>		
TOTAL DEL PASIVOS	<u>3.627.154</u>	<u>3.044.016</u>
<hr/>		
Patrimonio de los Accionistas	<u>39.847</u>	<u>45.182</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>39.847</u>	<u>45.182</u>
<hr/>		
TOTAL DE PASIVOS + PATRIMONIO	<u>3.667.001</u>	<u>3.089.198</u>

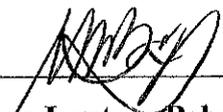

Hugo Lautaro Behr Zea
REPRESENTANTE LEGAL

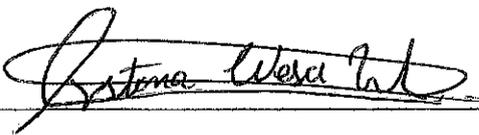

Cristina Elizabeth Olvera Urresto
CONTADOR GENERAL

Ver Notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

INGRESOS	2013	2012
Ingresos por Ventas	0,00	0,00
(-) Costo de Venta	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD BRUTA	0,00	0,00
GASTOS OPERACIONALES		
(-) Gastos de Administracion	4.758	14.961
(-) Gastos de Ventas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL	4.758	14.961
OTROS INGRESOS (GASTOS)		
(-) Gastos Financieros	577	2.357
(-) Otros Egresos e Ingresos	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL	577	2.357
Utilidad / Pérdida antes Participacion de Trabajadores Impuesto a la Renta	<u>-5.335</u>	<u>-17.318</u>
Menos:		
Participacion de Trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la Renta	0,00	0,00
Reserva Legal	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-5.335</u>	<u>-17.318</u>


Hugo Lautaro Behr Zea
REPRESENTANTE LEGAL

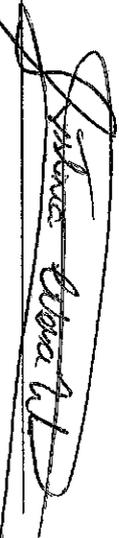

Cristina Elizabeth Olvera Urresto
CONTADOR GENERAL

Ver Notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Aportes Fut./ Aumento Capital	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por Aplicación NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total
	Saldo al 31 de Diciembre del 2012	62.500	0,00	0,00	0,00	-17.318	0,00	0,00
Transferencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apropiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.335	-5.335
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	62.500	0,00	0,00	0,00	-17.318	0,00	-5.335	39.847

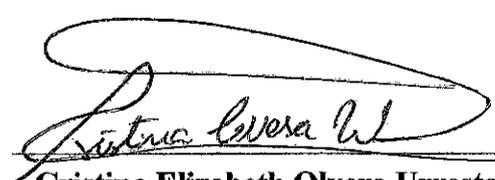

 Hugo Lautaro Behr Zea
 REPRESENTANTE LEGAL


 Cristina Elizabeth Olvera Urresto
 CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de America)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO	CODIGO	SALDOS BALANCES (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-176.442,04
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	580.416,83
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	950101	610.477,06
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	95010105	610.477,06
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	950102	-30.060,23
PAGOS A PROVEEDORES POR EL SUMINISTROS DE BIENES Y SERVICIOS	95010201	-20.572,92
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	95010205	-9.487,31
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) ACTIVIDADES DE INVERSION	9502	-742.828,00
ADQUISICION DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	950209	-742.828,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	9503	-14.030,87
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS)DE EFECTIVO	950310	-14.030,87
INCREMENTO (DISMINUCION)NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	9505	-176.442,04
EFFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO	9506	201.330,43
EFFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	24.888,39
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	-5.334,51
AJUSTE POR PARTICIPACION DISTINTAS AL EFECTIVO	97	252,07
AJUSTES POR GASTO DE DEPRECIACION Y AMORTIZACION	9701	252,07
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	98	585.499,27
INCREMENTO DISMINUCION EN ANTICIPOS DE PROVEEDORES	9803	-3.446,04
(INCREMENTO) DISMINUCION EN CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	9806	-12.044,44
INCREMENTO (DISMINUCION) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	9807	-9.487,31
INCREMENTO DISMINUCION EN ANTICIPOS DE CLIENTES	9809	610.477,06
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9820	580.416,83


Hugo Lautaro Behr Zea
REPRESENTANTE LEGAL


Cristina Elizabeth Olvera Urresto
CONTADOR GENERAL