



**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA
FRANMAGNA INCOFRASA S.A.**

Informe de Auditoría Externa
Año 2013

Dr. Msc. Econ. Héctor G. Jiménez Fabara
Firma Auditoría Externa
Registro en la Superintendencia de
Compañías # SC. RNAE 534

Dr. Msc. Econ. Héctor G. Jiménez Jabara
Firma Auditoría Externa
Registro en la Superintendencia de
Compañías * SC. RNAE 534



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta Ordinaria de Accionistas de:

COMPAÑÍA FRANMAGNA S.A. Año 2013

Informe sobre los estados financieros

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **FRANMAGNA S.A.** que comprenden: el Estado de Situación Financiera; el Estado de Resultados (Por función); el Estado de flujos de Efectivo; y, el Estado de Cambios en el Patrimonio, por el ejercicio anual económico comprendido entre el 1º de enero al 31 de diciembre del año 2013.-

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Es responsable además del control interno necesario para generar los documentos que permitan la transparencia en la presentación de los mencionados estados financieros. Esta responsabilidad incluye además el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables correctas y elaboración de estimaciones contables que la Compañía los estime procedentes.-



Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros, en base a nuestra auditoría que deben efectuarse de acuerdo con las **Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs"**, los **Principios de Contabilidad Generalmente aceptados PCGA vigentes para el año 2013**.- Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y confiables con el propósito de que la auditoría (en este caso recurrente) sea planificada tomando en consideración una "evaluación de su control interno" como así lo disponen las Normas de Auditoría Internacional.-

Por lo tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones que se presenten en los estados financieros. Incluyen una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error.- Esta evaluación considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros; y, se diseñó procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad interna de la Compañía.- Así mismo se evaluó las prácticas y principios contables utilizados, las misma que son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.-

Evidencia de Auditoría

Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoría.-

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrán diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.- En consecuencia, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición



financiera y de resultados operativos de FRANMAGNA S.A. de conformidad con principios y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.- La Compañía manifiesta y así ha procedido de que las NIIFs conforme lo dispone la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 08.F.DSC.010 de 20.01.2008 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre del mismo año, y que en su Art. Primero numeral 3, dispone que las Compañías, con las características de la empresa auditada, aplicarán las NIIFs para PYMES, a partir del 1º. De enero del año 2012 estableciéndose como período de transición el año 2011, fecha en la cual y de acuerdo al cronograma de implementación aprobado por la junta General de Accionistas el 31 de marzo del año respectivo, convierte sus estados Financieros de NEC a NIIFs.-

Opinión

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la empresa COMPAÑÍA FRANMAGNA S.A. al 31 de diciembre de 2013.-

Los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus estados de posición financiera, por el año terminado en esa fecha, guardan concordancia con las Normas de Contabilidad vigentes para su aplicación de la Compañía auditada.-

Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte del auditor externo independiente no han sucedido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros examinados.

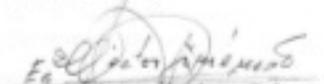
Dr. Msc. Econ. Héctor G. Jiménez Fabara
Firma Auditoría Externa
Registro en la Superintendencia de
Compañías # SC. RNAE 534



Informes requeridos por otras regulaciones

El informe requerido a los auditores independientes respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias, que dispone la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía FRANMAGNA S.A., lo emitirá por separado.

Atentamente,


Econ. Héctor Jiménez Fabara

AUDITOR EXTERNO, RNAE No. 534



FRANMAGNA S.A.
BALANCE GENERAL - ACTIVO
PERIODO: COMPARATIVO AÑOS 2012 Y 2013

CUENTA	DETALLE	Notas	2012	2013
ACTIVOS				
110000	ACTIVO CORRIENTE			
110116	Efectivo y equivalentes al efectivo	2 - d	47,77	-
			47,77	-
110200	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES			
110201	CTAS POR COBRAR	2 - e	460,68	232,43
110206	ARRIENDOS POR COBRAR	2 - e / 2 - l	9.800,19	4.019,82
			10.260,87	4.252,25
110400	IMPUESTOS ANTICIPADOS			
110401	IMPUESTO A LA RENTA	2 - i	6.801,56	7.436,68
110402	I.V.A. CREDITO TRIBUTARIO	2 - i	93,12	13,25
110404	RETENCION IVA	2 - i	295,68	307,98
110405	IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	2 - i	1.580,43	2.472,87
			8.770,79	10.230,78
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		19.079,43	14.483,03
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
151102	TERRENO EL ROSAL		504.390,00	504.390,00
151202	BIENES INMUEBLES		773.549,43	773.549,43
151801	EQUIPO DE OFICINA		696,00	696,00
	SUBTOTAL:		1.111.989,80	1.111.989,80
152000	DEPRECIACION ACUMULADA			
152202	BIENES INMUEBLES		- 77.682,48	- 3.032,28
152801	DEPREC.EQUIPO DE OFICINA		-	- 229,68
	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	2 - l	- 82.154,59	- 90.934,73
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE:		1.461.484,75	1.445.303,82
	TOTAL ACTIVO:		1.480.564,18	1.459.786,85

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros



FRANMAGNA S.A.
BALANCE GENERAL - PASIVO Y PATRIMONIO -
PERIODO: COMPARATIVO AÑOS 2012 Y 2013

CUENTA	DETALLE		2012	2013
210000	****PASIVO CORRIENTE			
211302	IMPUESTO A LA RENTA			
211303	I.V.A. POR PAGAR	2 - i	- 10,16	- 1,10
211319	CUENTAS POR PAGAR	2 - i	- 846,50	- 702,86
211324	SOBREGIRO DE BANCOS	2 - h	- 463.982,92	- 408.792,07
211329	S.R.I. IMPUESTO A LA RENTA x PAGAR		-	- 150,65
		2 - i	- 5.909,12	- 5.459,62
			- 470.748,70	- 415.106,30
211500	**CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES			
211509	PROVEEDORES VARIOS	2 - h	- 540,69	- 17.978,94
			- 540,69	- 17.978,94
211600	*** CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRIENDO			
211601	GARANTIAS DE ARRIENDO	2 - k	- 2.742,88	- 812,88
			- 2.742,88	- 812,88
300000	**PATRIMONIO			
300011	ESTENA S A		-	-
300012	SEJOSE S A		- 200,00	- 200,00
300013	VICTONA S A		- 200,00	- 200,00
300014	INTERMEDIA C A		- 200,00	- 200,00
300030	RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO		- 200,00	- 200,00
300070	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES		-	- 19.356,82
310001	AJUSTE x ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIFFS	5	- 60.422,24	- 60.422,24
			- 945.309,67	- 945.309,67
			- 1.006.531,91	- 1.025.888,73
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		- 1.480.564,18	- 1.459.786,85

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Dr. Msc. Econ. Héctor G. Jiménez Jabara
Firma Auditoría Externa
 Registro en la Superintendencia de
 Compañías* S.C. RNAE 534



FRANMAGNA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
PERIODO: COMPARATIVO AÑOS 2012 Y 2013

CUENTA	DETALLE	Notas	2012	2013
400000	*****INGRESOS			
410001	ARRIENDOS GANADOS	2 - k	- 80.862,89	- 75.825,10
			- 80.862,89	- 75.825,10
470001	INGRESOS VARIOS	2 - k	19,00	- 1.786,45
			- 19,32	- 1.786,45
	TOTAL INGRESOS		- 80.882,21	- 77.611,55
600000	*****GASTOS			
615000	HONORARIOS Y COMISIONES	2 - l	406,44	
632000	SERVICIOS PUBLICOS	2 - l	2.443,05	2.351,33
633000	COMBUSTIBLE	2 - l	67,02	
640000	SUMINISTROS Y MATERIALES	2 - l	803,10	765,78
641000	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ACTIVOS	2 - l	24.276,27	8.364,54
650000	SERVICIOS VARIOS/JUDICIALES/CONTABLES	2 - l	656,00	5.999,72
662000	IMPUESTO PREDIAL	2 - l	6.726,47	18.484,64
670000	DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	2 - l	17.299,20	16.180,93
676000	GASTOS BANCARIOS	2 - l	590,00	177,47
690000	OTROS GASTOS	2 - l	1.989,87	470,70
	TOTAL GASTOS		55.257,42	52.795,11
	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		- 25.624,79	- 24.816,44
700000	IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO		5.909,12	5.459,62
	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO		- 19.715,67	- 19.356,82

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

FRANMAGNA S.A.
BALANCE GENERAL - ACTIVO -
PERIODO: ENERO A DICIEMBRE DE 2013

CUENTA DETALLE

110000	****ACTIVO CORRIENTE	
110116	BCO.PRODUBANCO CTA.2005092041	
	SUBTOTAL:	
110200	**CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	
110201	CTAS POR COBRAR	232,43
110206	ARRIENDOS POR COBRAR	4019,82
	SUBTOTAL:	4252,25
110400	**PAGOS ANTICIPADOS	
110401	IMPUESTO A LA RENTA	7436,68
110402	I.V.A. CREDITO TRIBUTARIO	13,25
110404	RETENCION IVA	307,98
110405	IMPUESTO A LA RENTA AÑOS ANTERIORES	2472,87
	SUBTOTAL:	10230,78
	TOTAL:	14483,03
	ACTIVO FIJO	
150000	****ACTIVO FIJO	
151102	TERRENO EL ROSAL	504390,00
151202	BIENES INMUEBLES	773549,43
151801	EQUIPO DE OFICINA	696,00
	SUBTOTAL:	1111989,80
152000	***DEPRECIACION SOBRE COSTO INICIAL	
152202	BIENES INMUEBLES	-3032,28
152801	DEPREC.EQUIPO DE OFICINA	-229,68
	SUBTOTAL:	-90934,73
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE:	1445303,82
	TOTAL ACTIVO:	1459786,85

FRANMAGNA S.A.
BALANCE GENERAL - PASIVO Y PATRIMONIO -
PERIODO: ENERO A DICIEMBRE DE 2013

CUENTA DETALLE

210000	****PASIVO CORRIENTE	
211302	IMPUESTO A LA RENTA	-1,10
211303	I.V.A. POR PAGAR	-702,86
211319	CUENTAS POR PAGRA	-408792,07
211324	SOBREGIRO DE BANCOS	-150,65
211329	S.R.I. IMPUESTO A LA RENTA x PAGAR	-5459,62
	SUBTOTAL:	-415106,30
211500	**CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	
211509	PROVEEDORES VARIOS	-17978,94
	SUBTOTAL:	-17978,94
211600	*** CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRIENDO	
211601	GARANTIAS DE ARRIENDO	-812,88
	SUBTOTAL:	-812,88
300000	**PATRIMONIO	
300011	ESTENA S A	-200,00
300012	SEJOSE S A	-200,00
300013	VICTONA S A	-200,00
300014	INTERMEDIA C A	-200,00
300030	RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO	-19356,82
300070	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	-60422,24
310001	AJUSTE x ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIFFS	-945309,67
	SUBTOTAL:	-1025888,73
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:	-1459786,85


ANA CRISTINA CORDOVA
GERENTE GENERAL


ROSA QUINGA
CONTADORA

FRANMAGNA S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
PERIODO: ENERO A DICIEMBRE DE 2013

CUENTA DETALLE

400000	*****INGRESOS	
410001	ARRIENDOS GANADOS	-75825,10
	SUBTOTAL:	-75825,10
470001	INGRESOS VARIOS	-1786,45
	SUBTOTAL:	-1786,45
	TOTAL:	-77611,55
600000	*****GASTOS	
615000	HONORARIOS Y COMISIONES	
632000	SERVICIOS PUBLICOS	2351,33
633000	COMBUSTIBLE	
640000	SUMINISTROS Y MATERIALES	765,78
641000	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ACTIVOS	8364,54
650000	SERVICIOS VARIOS/JUDICIALES/CONTABLES	5999,72
662000	IMPUESTO PREDIAL	18484,64
670000	DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	16180,93
676000	GASTOS BANCARIOS	177,47
690000	OTROS GASTOS	470,70
	SUBTOTAL:	52795,11
700000	IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	5459,62
	SUBTOTAL:	
	TOTAL:	-19356,82


ANA CRISTINA CORDOVA
GERENTE GENERAL


ROSA QUINGA
CONTADORA

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRAMAGNA INCOFRASA S A
 ESTADO DE VOLUCION DEL PATRIMONIO
 DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2013

CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	RESERVAS APLIC.NIIFS	OTRAS RESERVAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2012	800,00	0,00	60422,24		945309,67	0,00		1006531,91
RESULTADO AÑO 2013							19356,82	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE 2013	800,00	0,00	60422,24	0,00	945309,67	0,00	19356,82	1025888,73


 ANA CRISTINA CORDOVA
 GERENTE GENERAL


 ROSA QUINGA
 CONTADORA

INMOBILIARIA FRANMAGNA INCOFRASA S A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en miles de U.S. Dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN METODO DIRECTO

Recibido de clientes:

Ventas	77.611,55
(+/-) Cambios en cuentas por cobrar	-
(+/-) Cambios en documentos por cobrar	6.008,62
(+/-) Cambios en anticipos de clientes	<u>(1.930,00)</u>

Total recibido de clientes: 81.690,17

Pagado a empleados y proveedores:

Costo de ventas	-
Gastos de Administración y ventas	(36.614,18)
(+/-) Cambios en inventarios	-
(+/-) Cambios en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(1.459,99)
(+/-) Cambios en otros activos	-
(+/-) Cambios en cuentas por pagar comerciales	17.438,25
(+/-) Cambios en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>(61.102,02)</u>

Total pagado a empleados y proveedores (81.737,94)

TOTAL ACTIVIDADES DE OPERACIÓN -47,77


ANA CRISTINA CORDOVA
GERENTE GENERAL


ROSA QUINGA
CONTADORA

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A. fue constituida el 9 de Octubre de 1984, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, inscrita con resolución No 1.703 del Registro Mercantil; posteriormente la Empresa Franmagna S.A. cambia su domicilio a la provincia de Pichincha Cantón Quito con doce de diciembre de 1989 quedando en el tomo 120 No 2352 del Registro Mercantil. Con el objetivo de dedicarse a la industria de la construcción de toda clase de edificios, estructuras, complejos habitacionales comerciales, industriales, propiedades horizontales, y otros de similar naturaleza como medio para cumplir su objeto; pudiendo al efecto solicitar adquirir y obtener a cualquier título toda clase de contratos y actos permitidos por la ley, a demás actividades conexas con su objeto.

La compañía podrá intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones obligaciones y participaciones de otras compañías E lo general la compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidas por las leyes ecuatorianas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

La empresa FRANMAGNA S. A. para dar cumplimiento a las disposiciones legales establecidas mediante resolución N° 06.q.ici.004 de 21 de agosto del 2006 y publicada en el registro oficial N°348 del 4 de septiembre del 2006 respecto de la adopción de las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF"**, expresa y se acoge a las **NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (PYMES)**.

Los estados financieros son presentados de acuerdo a la **SECCION 3** para PYMES. Y en base a la sección 2 de la misma norma.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF sección 2, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de preparación

Los estados financieros de **FRANMAGNA S.A.** comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIIF para PYMES.

c) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

d) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

e) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas al monto original de emisión de la factura, no se aplica el valor razonable ni se mide el costo amortizado, ya que al momento del análisis pertenecen a arriendos de inmuebles y estos se protegen con una garantía recibida.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

f) Propiedad, maquinaria y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las propiedad, maquinaria y equipo, los costos por financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos por reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vida útil

El costo o valor revaluado de propiedad, maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Detalle	Vida útil (en años)
Edificios	60
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Maquinaria	10
Equipo	10
Equipo de Computación	3

Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor registrado en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

g) Préstamos

Corresponden a pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

h) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

i) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y no aplica el diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

NOTA ACLARATORIA.- por el presente año la empresa no registra impuestos diferidos

j) Provisiones

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

k) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado del contrato.

- Del Precio es pactado libre y voluntariamente por las partes y de común acuerdo.
- vistas las regulaciones vigentes establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará al canon de arrendamiento el porcentaje vigente correspondiente al Impuesto del Valor agregado IVA.
- Pudiendo la arrendataria realizar las retenciones de ley según corresponda y en base a la misma Ley mencionada anteriormente

El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los arriendos se reconocen vigentes establecidas por como ingresos de actividades ordinarias proporción.
- Los contratos tienen una duración de dos años.
- Tanto la parte arrendataria como la arrendadora podrán terminar con el tipo de contrato si una de las partes notificara a la otra parte, con por lo menos 30 días de anticipación la desocupación o renovación, a excepción del canon de arrendamiento el mismo que se incrementa al decimotercer mes de acuerdo al porcentaje del índice anual de la inflación establecido por el INEC.
- El simple retardo en el pago de dos mensualidades seguidas, será causal para que la arrendadora de por terminado el contrato antes del vencimiento y exigir la entrega del inmueble 60 días posteriores a la notificación escrita.

l) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

m) Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

n) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Nota aclaratoria.- La empresa FRANMAGNA S.A. no registro el estudio del cálculo actuarial porque esta empresa no tiene empleados.

NOTA 3 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía NO mantiene demandas ni reclamos pendientes.

NOTA 4.- VARIACIONES ESTADO FLUJO DE EFECTIVO

Las variaciones que se presentan en el estado de flujo de efectivo son propias del movimiento de año transcurrido.

NOTA 5.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Las variaciones presentadas en el balance son propias por efectos del resultado del ejercicio contable.

NOTA 6 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo de 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

