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

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores miembros de la Junta Ordinaria de Accionistas de:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A. Año 2015

Informe sobre los estados financieros

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.** que lo conforman: 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; y las notas aclaratorias que corresponden a los Estados Financieros, por el ejercicio anual económico comprendido entre el 1º de enero al 31 de diciembre del año 2015.-

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.-

Dirección: Manuel Ribadeneira Oe2-180 y García Moreano Telf.: 2403 377 / 0987 391 989
E-mail: hectorjimenez@yahoo.com Quito -Ecuador

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros, en base a mi auditoría que se efectuó de acuerdo con las **Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs", los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados PCGA vigentes para el año 2015.-** Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y confiables con el propósito de que la auditoría (en este caso recurrente) sea planificada y ejecutada para tener seguridad razonable sobre si los estados financieros estén libres de errores materiales, sustentándose en 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 obtuvieron de los estados financieros. Incluye 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 mismas 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 **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA 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, 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 se ha convertido 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 **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.** al 31 de diciembre de 2015.-

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

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

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.

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 **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.,** lo emitirá por separado.

Atentamente,

Econ. Héctor Jiménez Fabara

AUDITOR EXTERNO, RNAE No. 534

Dirección: Manuel Ribadeneira Oe2-180 y García Moreano Telf.: 2403 377 / 0987 391 989
E-mail: hectorjimenez@yahoo.com Quito -Ecuador

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

FRANMAGNA

ESTADO DE SITUACIÓN

PERIODO: COMPARATIVO AÑOS 2014 Y 2015

CUENTA	DETALLE	Al 31 de Diciembre 2014	2015
1	**ACTIVO**		
11	ACTIVO CORRIENTE		
1112	FONDOS BANCARIOS CORRIENTES	$ 279,01	$ -
1121	CUENTAS POR COBRAR	$ 3.684,80	$ 7.593,21
1141	CREDITOS TRIBUTARIOS ANTICIPADOS	$ 10.125,61	$ 9.798,71
1142	GASTOS ANTICIPADOS	$ 732,43	$ 232,43
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	$ 14.821,85	$ 17.624,35
12	ACTIVO NO CORRIENTE		
151102	TERRENO EL ROSAL	$ 504.390,00	$ 504.390,00
151103	BIENES INMUEBLES	$ 606.903,80	$ 606.903,80
151107	EQUIPO DE OFICINA	$ 696,00	$ 696,00
153200	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	$ (102.480,02)	$ (111.267,02)
153000	REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	$ 454.645,63	$ 454.645,63
154020	DEPRECIACIÓN ACUMULADA POR REVALORIZACIÓN	$ (35.032,53)	$ (42.433,29)
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	$ 1.429.122,88	$ 1.412.935,12
1	**TOTAL ACTIVO**	**$ 1.443.944,73**	**$ 1.430.559,47**
2	**PASIVO**		
21	PASIVO CORRIENTE		
2111	PROVEEDORES	$ (36.718,56)	$ (36.256,84)
2113	SOBREGIRO BANCOS	$ -	$ (575,13)
2114	IMPUESTOS POR PAGAR	$ (4.893,93)	$ (830,43)
2116	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	$ (370.284,11)	$ (340.430,92)
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	$ (411.896,60)	$ (378.093,32)
22	PASIVO NO CORRIENTE		
2211	GARANTÍAS POR PAGAR (Arriendos)	$ (812,88)	$ (812,88)
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	$ (812,88)	$ (812,88)
2	**TOTAL PASIVO**	**$ (412.709,48)**	**$ (378.906,20)**
3	**PATRIMONIO NETO**		
31	CAPITAL		
3111	Capital suscrito o asignado	$ (800,00)	$ (800,00)
	TOTAL CAPITAL	$ (800,00)	$ (800,00)
312	RESERVAS		
312105	Revalorización Propiedad Planta y Equipo	$ (959.035,63)	$ (959.035,63)
	TOTAL RESERVAS	$ (959.035,63)	$ (959.035,63)
32	RESULTADOS		
321101	Utilidades Ejercicios Anteriores	$ (78.437,11)	$ (85.125,58)
321103	Utilidad del presente ejercicio	$ (6.688,47)	$ (20.418,02)
322101	Resultado Acum, Proveniente de la Adopción de las NIIF	$ 13.725,96	$ 13.725,96
	TOTAL RESULTADOS	$ (71.399,62)	$ (91.817,64)
3	**TOTAL PATRIMONIO NETO**	**$ (1.031.235,25)**	**$ (1.051.653,27)**
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**$ (1.443.944,73)**	**$ (1.430.559,47)**

Econ. Héctor Jiménez Fabara
AUDITOR EXTERNO, RNAE No 534

Dirección: Manuel Ribadeneira Oe2-180 y García Moreano Telf.: 2403 377 / 0987 391 989
E-mail: hectorjimenez@yahoo.com Quito -Ecuador

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

FRANMAGNA

ESTADO DE RESULTADOS

PERIODO: COMPARATIVO AÑOS 2013 Y 2014

CUENTA	DETALLE	Al 31 de Diciembre 2014	2015
4	**INGRESOS**		
411	INGRESOS OPERACIONALES	$ 72.036,85	$ 72.764,14
422	INGRESOS NO OPERACIONALES	$ 2.769,03	$ 3.508,73
	TOTAL INGRESOS	$ 74.805,88	$ 76.272,87
6	**GASTOS**		
6111	GASTOS DE VENTA	$ 11.540,00	$ 94,00
6112	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	$ 52.299,27	$ 53.395,89
6121	GASTOS DE OPERACIÓN FINANCIERA	$ 193,91	$ 1.773,13
6211	GASTOS NO DEDUCIBLES	$ 11,26	$ 591,83
	TOTAL GASTOS	$ 64.044,44	$ 55.854,85
60	**Total Ganancia (Pérdida) antes de 15% a trabajadores**	**$ 10.761,44**	**$ 20.418,02**

Econ. Héctor Jiménez Fabara
AUDITOR EXTERNO, RNAE No 534

Dirección: Manuel Ribadeneira Oe2-180 y García Moreano Telf.: 2403 377 / 0987 391 989
E-mail: hectorjimenez@yahoo.com Quito -Ecuador