Empresa: FRANMAGNA S.A.
Econ. Héctor Jiménez Fabara
Auditor Externo RNAE No. 534

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A.

Año 2018

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 correspondientes al ejercicio anual económico comprendido entre el 1° de enero al 31 de diciembre del año 2018, así como resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fielde los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Es responsable además del control interno necesario para permitirla preparación de los Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad, como Auditor Externo Independiente, es la de expresar una opinión sobre los estados financieros, en base a mi auditoría que fue efectuada de acuerdo con las**Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs" vigentes para el año 2018.** Dichas normas exigen que cumpla 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 incorrección material.

Por lo tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida 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 fiel por parte de la entidad 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 del control interno de la Compañía.- Así mismo se evaluó la adecuación de las prácticas y principios contables utilizados, y de que las estimaciones contables hechas por la administración sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Concluyo si la base de la contabilidad de negocio en marcha usada por la Gerencia es apropiada, y si basado en la evidencia de auditoría obtenida, existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas, sobre la habilidad de la Empresa para continuar como un negocio en marcha. Si se concluye, que existe una incertidumbre significativa, es necesario llamar la atención en mi informe de

auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Mi conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

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

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera 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 fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la empresa **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA S.A** al 31 de diciembre de 2018, así como losresultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

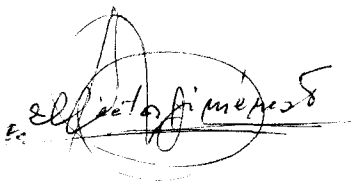
Eventos Subsecuentes

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.

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

25 de abril del 2019

Manuel Rivadeneira OE2-180 y García Moreano

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2018

1 - ACTIVOS				**1.436.249,38**
1.1 - CORRIENTES				**68.269,54**
1.1.2 - EXIGIBLE			**57.809,13**	
1.1.2.1 - CUENTAS POR COBRAR		47.809,13		
1.1.2.1.01 - CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	47.809,13			
1.1.2.1.01.001 - Cuentas Por Cobrar Arriendos	47.809,13			
1.1.2.3 - CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS		10.000,00		
1.1.2.3.001 - Estena S.a.	10.000,00			
1.1.4 - PAGOS ANTICIPADOS			**10.460,41**	
1.1.4.1 - CREDITOS TRIBUTARIOS ANTICIPADOS		10.227,98		
1.1.4.1.01 - IMPUESTOS ANTICIPADOS	10.227,98			
1.1.4.1.01.001 - Credito Tributario De I.v.a.	38,83			
1.1.4.1.01.002 - Cred.tribut.de Retenc.fuente.	5.908,26			
1.1.4.1.01.003 - Retenciones En La Fuente Años Anteriores	4.279,47			
1.1.4.1.01.007 - Iva En Compras	1,42			
1.1.4.2 - GASTOS ANTICIPADOS		232,43		
1.1.4.2.02 - ANTICIPADOS DIVERSOS	232,43			
1.1.4.2.02.004 - Anticipo Proveedores	232,43			
1.2 - ACTIVO NO CORRIENTE				**1.367.979,84**
1.2.1 - TERRENO-PLANTA-EQUIPOS Y ACTIVOS			**1.367.979,84**	
1.2.1.1 - No Depreciable		504.390,00		
1.2.1.1.01 - Terreno El Rosal	504.390,00			
1.2.1.2 - DEPRECIABLE		863.589,84		
1.2.1.2.01 - EDIFICIOS	860.691,76			
1.2.1.2.01.001 - Bodega Av. Galo Plaza Lasso	69.000,00			
1.2.1.2.01.002 - Depre Acum Bodega Av. Galo Plaza Lasso	-8.467,73			
1.2.1.2.01.003 - Revalorizacion Bodega Av.galo Plaza Lasso	119.607,32			
1.2.1.2.01.004 - Depre Acum Reva Bodega Av.galo Plaza Lasso	-22.906,84			
1.2.1.2.01.005 - Bodegas El Rosal	320.000,00			
1.2.1.2.01.006 - Depre Acumu Bodegas El Rosal	-74.902,44			
1.2.1.2.01.007 - Revalorizacion Bodegas El Rosal	308.695,85			
1.2.1.2.01.008 - Depre Acum Reva Bodegas El Rosal	-38.413,82			

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2018

1.2.1.2.01.009 - Edificio El Halcon	187.843,80			
1.2.1.2.01.010 - Dep Acumu Edificio El Halcon	-46.824,09			
1.2.1.2.01.013 - Locales Cond San Fernando	30.060,00			
1.2.1.2.01.014 - Dep Acumu Locales Cond San Fernando	-6.027,84			
1.2.1.2.01.015 - Revalorizacion Locales Cond San Fernando	26.342,46			
1.2.1.2.01.016 - Dep Acum Reva Locales Cond San Fernando	-3.314,91			
1.2.1.2.03 - MUEBLES Y ENSERES	2.102,56			
1.2.1.2.03.001 - Muebles Y Enseres-costo	2.848,15			
1.2.1.2.03.002 - Deprec.acum.de Muebles Y Enseres	-745,59			
1.2.1.2.04 - EQUIPOS DE OFICINA	795,52			
1.2.1.2.04.001 - Equipos De Oficina-costo	964,29			
1.2.1.2.04.002 - Deprec.acum.equipos De Oficina	-168,77			
2 - PASIVOS				**401.834,05**
2.1 - CORRIENTES			**392.521,17**	
2.1.1 - PASIVO CORTO PLAZO		**392.521,17**		
2.1.1.1 - PROVEEDORES		64.875,23		
2.1.1.1.01 - PROVEEDORES NACIONALES	64.875,23			
2.1.1.1.01.003 - Proveedores Sobregiros Bancarios	2.467,55			
2.1.1.1.01.006 - Proveedores Varios	62.407,68			
2.1.1.4 - IMPUESTOS POR PAGAR		3.105,56		
2.1.1.4.01 - OBLIGACIONES FISCALES	738,37			
2.1.1.4.01.001 - Iva En Ventas Y Servicios	738,37			
2.1.1.4.04 - RETENCIONES EN LA FUENTE I.RENTA	2.367,19			
2.1.1.4.04.999 - Impto A La Renta	2.367,19			
2.1.1.6 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS		324.540,38		
2.1.1.6.01 - CUENTAS POR PAGAR VARIAS	324.540,38			
2.1.1.6.01.005 - Ctas.por Pagar Arq.fernando E.najas	294.484,08			
2.1.1.6.01.007 - Ctas.por Pagar Ing.jose F Najas	56,30			
2.1.1.6.01.010 - Cuentas Por Pagar Arq.fernando Najas Ptmo.govaira	30.000,00			
2.2 - PASIVO NO CORRIENTE				**9.312,88**
2.2.1 - PASIVO A LARGO PLAZO			**9.312,88**	
2.2.1.1 - Garantias por Pagar		9.312,88		

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2018

2.2.1.1.01 - Grantias Arriendos	9.312,88			
2.2.1.1.01.001 - Disenforma Garantia Arriendo	812,88			
2.2.1.1.01.002 - Garantia Industrias Govaira	5.500,00			
2.2.1.1.01.003 - Ashley Furniture Ind (s. Aguirre) Garantia Arriend	3.000,00			
3 - PATRIMONIO				**1.034.415,33**
3.1 - CAPITAL Y RESERVAS			**946.509,67**	
3.1.1 - CAPITAL SOCIAL		**800,00**		
3.1.1.1 - CAPITAL SUSCRITO		800,00		
3.1.1.1.001 - Estena S.a.	160,00			
3.1.1.1.002 - Sejose S.a	160,00			
3.1.1.1.003 - Victona S.a.	160,00			
3.1.1.1.004 - Intermedia	160,00			
3.1.1.1.010 - Ana Cristina Cordova	40,00			
3.1.1.1.011 - Esteban Flores Najas	40,00			
3.1.1.1.012 - Veronica Jacome Chaves	40,00			
3.1.1.1.013 - Maria Augusta Jervis Isch	40,00			
3.1.2 - RESERVAS		**945.709,67**		
3.1.2.1 - RESERVAS DE CAPITAL		945.709,67		
3.1.2.1.01 - Reserva Legal	400,00			
3.1.2.1.03 - Reserva De Capital	945.309,67			
3.2 - RESULTADOS			**87.905,66**	
3.2.1 - PERDIDAS Y GANANCIAS		**87.905,66**		
3.2.1.1 - RESULTADOS EJERCICIOS FISCALES		87.905,66		
3.2.1.1.01 - Utilidades De Ejercicios Anteriores	91.044,17			
3.2.1.1.02 - Perdidas De Ejercicio Anteriores	-2.559,10			
3.2.1.1.04 - Perdida Del Presente Ejercicio	-579,41			
PASIVO + PATRIMONIO				**1.436.249,38**

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2018

APROBADO POR:

ARQ. FERNANDO NAJAS
GERENTE GENERAL

ELABORADO POR:

ROSA QUINGA
CONTADORA

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Estado De Resultados

AÑO NO. 2018 ENERO HASTA DICIEMBRE

4 - INGRESOS				**73.852,88**
4.1 - INGRESOS OPERACIONALES			**73.852,88**	
4.1.1 - VENTAS		**73.852,88**		
4.1.1.2 - VENTA DE SERVICIOS		73.852,88		
4.1.1.2.001 - Ingresos Por Arriendos	73.852,88			
6 - GASTOS				**74.432,29**
6.1 - GASTOS OPERACIONALES			**71.695,50**	
6.1.1 - GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION		**69.814,92**		
6.1.1.1 - GASTOS DE VENTAS		766,82		
6.1.1.1.10 - DEDUCIBLES DE VENTAS	766,82			
6.1.1.1.10.02 - Otros No Deducibles	766,82			
6.1.1.2 - GASTOS DE ADMINISTRACION		69.048,10		
6.1.1.2.03 - SERVICIOS PUBLICOS Y	1.010,08			
6.1.1.2.03.01 - Energia Electrica	457,53			
6.1.1.2.03.02 - Servicio De Telefono-fax Y Afines	144,00			
6.1.1.2.03.04 - Agua Potable	408,55			
6.1.1.2.04 - DEPRECIACIONES/AMORTIZACIONES	16.404,65			
6.1.1.2.04.01 - Depreciac.de Activos Administ.	16.404,65			
6.1.1.2.06 - SERVICIOS PROFESIONALES	21.111,00			
6.1.1.2.06.01 - Honorarios Profesionales	1.111,00			
6.1.1.2.06.02 - Servicios Varios	20.000,00			
6.1.1.2.07 - IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES	28.664,31			
6.1.1.2.07.02 - Impuesto Activos Totales-1.5/mil.	1.573,15			
6.1.1.2.07.03 - Patente Municipal	3.600,00			
6.1.1.2.07.04 - Impuesto Predial	17.582,05			
6.1.1.2.07.07 - Cuotas Y Condominios	4.723,96			
6.1.1.2.07.08 - Contribucion Superintendencia De Compañias	1.185,15			
6.1.1.2.10 - GASTOS LEGALES	18,00			
6.1.1.2.10.03 - Gastosnotarialesyderegistro	18,00			
6.1.1.2.12 - CUENTAS DE CONTROL ADMINISTRATIVA	1.840,06			

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

Estado De Resultados

AÑO NO. 2018 ENERO HASTA DICIEMBRE

6.1.1.2.12.02 - Ajustes Diferencias Ctas Varios	0,25		
6.1.1.2.12.04 - Materiales De Oficina	77,00		
6.1.1.2.12.05 - Formularios, Impresos Y Fotocopias	51,00		
6.1.1.2.12.18 - Suministros Materiales Y Herramientas	1.711,81		
6.1.2 - GASTOS FINANCIEROS			**1.880,58**
6.1.2.1 - GASTOS DE OPERACION FINANCIERA		1.880,58	
6.1.2.1.01 - INTERESES Y COMISIONES	1.880,58		
6.1.2.1.01.01 - Intereses Y Comisiones Bancarias	340,09		
6.1.2.1.01.02 - Intereses Y Comisiones Financieras	1.105,76		
6.1.2.1.01.03 - Gastos Y Cargos Bancarios	8,21		
6.1.2.1.01.04 - Gastos Y Cargos Financieros	426,52		
6.2 - GASTOS NO OPERACIONALES			**2.736,79**
6.2.1 - NO OPERACIONALES			**369,60**
6.2.1.1 - GASTOS NO DEDUCIBLES		369,60	
6.2.1.1.01 - MULTAS TRIBUTARIAS	369,60		
6.2.1.1.01.01 - Intereses Y Multas Tributarias	304,72		
6.2.1.1.01.12 - Gastos No Deducibles Intereses Bancarios	64,88		
6.2.2 - CUENTAS DE CIERRE			**2.367,19**
6.2.2.01 - Gasto De Impuesto A La Renta		2.367,19	
RESULTADOS			**-579,41**

APROBADO POR:

ARQ. FERNANDO NAJAS
GERENTE GENERAL

ELABORADO POR:

ROSA QUINGA
CONTADORA

RAZÓN SOCIAL:	INMOBILIARIA FRANMAGNA		
Dirección Comercial:	AV ELOY ALFARO Y GRANADOS	P	POSITIVO
RUC:	9,9072E+11	N	NEGATIVO
AÑO:	2018	D	POSITIVO O NEGATIVO (DUAL)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES		RESULTADOS ACUMULADOS							TOTAL PATRIMONIO	
				RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	ACTIVOS INTANGIBLES	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR DONACIONES	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO		
CODIGO F SUPER INTENDENCIA	301	302	303	30401	30402	30503	30504	30601	30602	30603	30704	30805	30701	30702		
CODIGO F 101	301/302	309		304	305/306	317	318	311	312	315	307	308	314	315		
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	800,00	-	-	400,00	-	-	-	91.044,17	- 2.559,10	-	945.309,67	-	-	- 579,41	1.034.415,33	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO	800,00	-	-	400,00	-	-	-	98.503,18	- 2.559,10	-	945.309,67	-	-	-	1.042.453,75	9901
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800,00	-	-	400,00	-	-	-	98.503,18	- 2.559,10	-	945.309,67	-	-	-	1.042.453,75	990101
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:						-	-			-					-	990102
CORRECCION DE ERRORES:						-	-			-					-	990103
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	-	-	-	-	-	- 7.459,01	-	-	-	-	-	- 579,41	- 8.038,42	9902
Aumento (disminución) de capital social	-														-	990201
Aportes para futuras capitalizaciones		-													-	990202
Prima por emisión primaria de acciones															-	990203
Dividendos								-					-		-	990204
patrimoniales				-	-			-					-		-	990205
Activos Financieros Disponibles para la venta								-							-	990206
Propiedades, planta y equipo								-							-	990207
Activos Intangibles						-		-							-	990208
Otros cambios (detallar)				-	-	-	-	- 7.459,01	-				-	-	- 7.459,01	990209
ejercicio)													-	- 579,41	- 579,41	990210

ARQ. FERNANDO NAJAS
GERENTE GENERAL
CC 1700300898

ROSA QUINGA
CONTADORA
CC 1709421240

INMOBILIARIA FRANMAGNA AÑO 2018

Flujo Superintendencia de Compañías

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

		SALDOS BALANCE	
	CODIGO	(En US$)	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL ~~DE~~ EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS	**95**	0,00	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	964,29	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	76.852,88	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	73.852,88	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos c	95010102	-	P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de interr	95010103		P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros be	95010104		P
Otros cobros por actividades de operación	95010105	3.000,00	P
Clases de pagos por actividades de operación	**950102**	- 62.531,07	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	- 56.141,34	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o pa	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones der	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205	- 6.389,73	N
Dividendos pagados	**950103**		N
Dividendos recibidos	**950104**	-	P
Intereses pagados	**950105**		N
Intereses recibidos	**950106**		P
Impuestos a las ganancias pagados	**950107**	-	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	**950108**	- 13.357,52	D

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	- 964,2900	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negoc	**950201**	-	P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios pa	**950202**	-	N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	**950203**		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras er	**950204**		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entic	**950205**		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	**950206**	-	P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	**950207**	-	N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	**950208**	-	P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	**950209**	(964,29)	N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	**950210**	-	P
Compras de activos intangibles	**950211**	-	N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	**950212**	-	P
Compras de otros activos a largo plazo	**950213**	-	N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	**950214**	-	P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	**950215**		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a	**950216**		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de perm	**950217**		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de p	**950218**		P
Dividendos recibidos	**950219**		P
Intereses recibidos	**950220**		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	**950221**	-	D

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	0	
Aporte en efectivo por aumento de capital	**950301**	-	P
Financiamiento por emisión de títulos valores	**950302**	-	P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	**950303**		N
Financiación por préstamos a largo plazo	**950304**	-	P
Pagos de préstamos	**950305**	-	N
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	**950306**		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	**950307**		P
Dividendos pagados	**950308**		N
Intereses recibidos	**950309**	-	P
Otras entradas (salidas) de efectivo	**950310**	-	D

EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL **EFECTIVO**	9504	-	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente	**950401**		**D**
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUI	9505	0,00	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIP	**9506**	-	**P**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL D	**9507**	0,00	

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUEST	96	- 579,41	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	18.771,84	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	16.404,65	**D**
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocic	9702		**D**
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703		**D**
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704		**N**
Ajustes por gastos en provisiones	9705		**D**
Ajuste por participaciones no controladoras	9706		**D**
Ajuste por pagos basados en acciones	9707		**D**
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708		**D**
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	2.367,19	**D**
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710		**D**
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	0	**D**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-17228,14	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	(4.354,15)	**D**
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	(2.035,58)	**D**
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803		**D**
(Incremento) disminución en inventarios	9804	-	**D**
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-	**D**
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	(480,89)	**D**
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	(13.357,52)	**D**
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-	**D**
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	3.000,00	**D**
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-	**D**
; de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de ope	9820	964,29	

ARQ. FERNANDO NAJAS
GERENTE GENERAL
CC. 1700300898

ROSA QUINGA
CONTADORA
CC 1709421240

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA Y CONSRUCTORA 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 2018. 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.

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.

La cuenta por cobrar arriendos tiene un saldo $ 47.809.13

Se realiza un préstamo a la empresa ESTENA $ 10.000.00,

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:

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.

El impuesto a la renta corriente es de $ 2367.19, resultado de la utilidad contable $ 1787.78 más gastos no deducibles por $ 8972.16 aplicando el 22% porcentaje que corresponde a las empresas PYMES.

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 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;
- 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 aplicara 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 lomo 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 dias 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, sera 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 período 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.

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.

No se provisiona ya que el saldo de la reserva tiene el 50% del capital social

NOTA 3 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía mantiene una cartera alta con el arrendatario INDUSTRIAL GOVAIRA , por arriendos pendientes de pago $ 31.718.24, no se ha realizado ningún trámite legal, se ha llegado a un acuerdo de pago mensual.

Nota 4.- VARIACIONES ESTADO FLUJO DE EFECTIVO

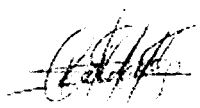
Las variaciones que se presentan en el estado de flujo de efectivo la adquisición de un equipo de oficina por $ 964.29

Nota 5.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Las variaciones presentadas en el estado de cambios del patrimonio corresponde a una perdida,de $ 579.41 resultado de la utilidad contable del presente ejercicio $ 1.787.78 menos el impuesto a la renta corriente $ 2.367.19

NOTA 6 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo de 2019, 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.



ROSA QUINGA