



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RAZÓN SOCIAL	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA FRANMAGNA INCOFRASA SA
DIRECCIÓN	AV. ELOY ALFARO N40-393 Y AV. DE LOS GRANADOS
EXPEDIENTE	41987
RUC	0990719721001
AÑO	2012
FORMULARIO	SC.NIF.41987.2012.1
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)	26/02/2013

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

CUENTA	CÓDIGO	INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN				FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN			
		SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIF EXTRACONTABLES US\$	SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIF EXTRACONTABLES US\$
			DEBE US\$	HABER US\$			DEBE US\$	HABER US\$	
ACTIVO	1	673.136,43	959.035,63	113.725,96	1.518.446,10	653.991,11		3.130,25	1.496.170,53
ACTIVO CORRIENTE	101	16.348,91			16.348,91	20.516,83		3.130,25	17.386,58
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101	3.833,72			3.833,72	4.368,26			4.368,26
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	3.740,59			3.740,59	5.144,66			5.144,66
ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	1010201								
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	1010202								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1010203								
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO	1010204								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	3.740,59			3.740,59	5.144,66			5.144,66
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE GENERAN INTERESES	101020501								
ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENERAN INTERESES	101020502	3.740,59			3.740,59	5.144,66			5.144,66
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	1010206								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1010207								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1010208								
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	1010209								
INVENTARIOS	10103								
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	1010301								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	1010302								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	1010303								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIO	1010304								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA	1010305								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERÍA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	1010306								
MERCADERÍAS EN TRÁNSITO	1010307								
OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	1010308								
OBRAS TERMINADAS	1010309								
MATERIALES O BIENES PARA LA CONSTRUCCIÓN	1010310								
INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	1010311								
OTROS INVENTARIOS	1010312								
(-) PROVISIÓN POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO	1010313								
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104								
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010401								
ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010402								
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1010403								
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404								
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	8.774,60			8.774,60	11.003,91		3.130,25	7.873,66
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	533,40			533,40	48,26			48,26
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	8.241,20			8.241,20	10.955,65		3.130,25	7.825,40
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1010503								
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA	10106								

LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	10100								
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	10107								
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10108								
ACTIVO NO CORRIENTE	102	656.787,52	959.035,63	113.725,96	1.502.097,19	633.474,28			1.478.783,95
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	656.787,52	959.035,63	113.725,96	1.502.097,19	633.474,28			1.478.783,95
TERRENOS	1020101	100.000,00	504.390,00	100.000,00	504.390,00	100.000,00			504.390,00
EDIFICIOS	1020102	615.260,00	454.645,63	8.356,20	1.061.549,43	615.260,00			1.061.549,43
CONSTRUCCIONES EN CURSO	1020103								
INSTALACIONES	1020104								
MUEBLES Y ENSERES	1020105								
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106								
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	1020107								
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108					696,00			696,00
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	1020109								
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020110								
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	1020111								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	-58.472,48		5.369,76	-63.842,24	-82.481,72			-87.851,48
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020113								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020114								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011401								
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011402								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011403								
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202								
TERRENOS	1020201								
EDIFICIOS	1020202								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020203								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020204								
ACTIVOS BIOLÓGICOS	10203								
ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	1020301								
ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN	1020302								
PLANTAS EN CRECIMIENTO	1020303								
PLANTAS EN PRODUCCIÓN	1020304								
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020305								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020306								
ACTIVO INTANGIBLE	10204								
PLUSVALÍAS	1020401								
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	1020402								
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020403								
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	1020404								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE	1020405								
OTROS INTANGIBLES	1020406								
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205								
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	10206								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020601								
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020602								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	1020603								
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1020604								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207								
INVERSIONES SUBSIDIARIAS	1020701								
INVERSIONES ASOCIADAS	1020702								
INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS	1020703								
OTRAS INVERSIONES	1020704								
(-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES	1020705								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706								

[illegible]

APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302								
PRIMA POR EMISION PRIMARIA DE ACCIONES	303								
RESERVAS	304								
RESERVA LEGAL	30401								
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	30402								
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305			959.035,63	959.035,63				959.035,63
SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	30501								
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	30502			959.035,63	959.035,63				959.035,63
SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES	30503								
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	30504								
RESULTADOS ACUMULADOS	306	14.646,43	13.725,96		920,47	24.061,08	3.130,25		7.204,87
GANACIAS ACUMULADAS	30601	14.646,43			14.646,43	24.061,08	3.130,25		20.930,83
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30602								
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30603		13.725,96		-13.725,96				-13.725,96
RESERVA DE CAPITAL	30604								
RESERVA POR DONACIONES	30605								
RESERVA POR VALUACIÓN	30606								
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES	30607								
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	9.414,65			9.414,65	19.775,74			19.775,74
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	9.414,65			9.414,65	19.775,74			19.775,74
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30702								

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

CERTIFICO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros archivos.

Este documento será válido sólo y únicamente con la certificación y firma del funcionario de la Superintendencia de Compañías autorizado para el efecto.