

FLOVI S. A. FLOVISA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2012

INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados.....	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultado Integral.....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	5
Estados de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7



AUDITGROUP

Audidores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
FLOVI S. A. FLOVISA

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FLOVI S. A. FLOVISA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP
© International Consulting Group Inc.



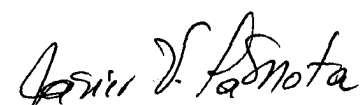


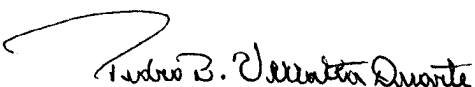
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FLOVI S. A. FLOVISA al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).


SC - RNAE No.2-640


Javier V. La Mota – Socio
RNC No.33967


Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959

3 de Mayo del 2013

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares)		
	(Reexpresado Nota 3)		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,507,952	100,693	4,724
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	2,627,020	-	20,818
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 6)	1,200,000	-	-
Activos por impuestos corrientes (Nota 9)	6,049	1,642	-
Total activos corrientes	5,341,021	102,335	25,542
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto (Nota 7)	2,193,715	917,921	387,425
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas (Nota 6)	100,000	144,400	-
Otros activos no corrientes	3,344	4,385	3,344
Total activos no corrientes	2,297,059	1,066,706	390,769
Total activos	7,638,080	1,169,041	416,311
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	5,523	52,121	221
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 9)	16,763	2,209	-
Total pasivos corrientes	22,286	54,330	221
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionista (Nota 6)	7,613,042	1,113,042	413,042
Pasivos por impuesto diferido	106	106	96
Total pasivos no corrientes	7,613,148	1,113,148	413,138
Total pasivos	7,635,434	1,167,478	413,359
Patrimonio (Nota 11):			
Capital pagado	800	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	9,000	9,000	9,000
Reserva legal	52	52	-
Reserva capital	135	135	135
Déficit acumulado:			
Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	431	431	431
Déficit acumulado	(7,772)	(8,855)	(7,414)
Total patrimonio	2,646	1,563	2,952
Total pasivos y patrimonio	7,638,080	1,169,041	416,311



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal

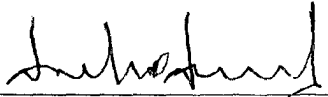


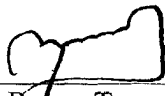
Byron Tomalá
Contador

Ver notas adjuntas

FLOVI S. A. FLOVISA
Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	(Reexpresado Nota 3)	
Ingresos por servicios	22,000	12,000
Gastos de administración y ventas <i>(Nota 12)</i>	(20,090)	(13,193)
Otros egresos, neto	(503)	(186)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	1,407	(1,379)
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>	(324)	(10)
Utilidad (pérdida) neta del año	1,083	(1,389)
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	1,083	(1,389)


Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal

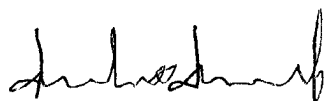

Byron Tomalá
Contador

Ver notas adjuntas

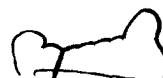
FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Déficit Acumulado						
	Capital Pagado	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidad (Déficit) Acumulado	Total
	(US Dólares)						
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	800	9,000	-	135	431	(7,414)	2,952
Apropiación	-	-	52	-	-	(52)	-
Pérdida neta del año, 2011	-	-	-	-	-	(1,389)	(1,389)
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	800	9,000	52	135	431	(8,855)	1,563
Utilidad neta del año, 2012	-	-	-	-	-	1,083	1,083
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	9,000	52	135	431	(7,772)	2,646



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



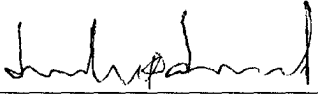
Byron Tomalá
Contador

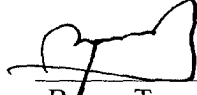
Ver notas adjuntas

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
	(Reexpresado Nota 3)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	12,000	32,818
Pagado a proveedores y empleados	(1,212,100)	(105,086)
Efectivo (utilizado) generado por las operaciones	(1,200,100)	(72,268)
Impuesto a la renta pagado	(324)	-
Otros gastos	(503)	(186)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(1,200,927)	(72,454)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades	(3,891,814)	(531,577)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(3,891,814)	(531,577)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas	6,500,000	700,000
Flujo neto de efectivo usado por actividades de financiamiento	6,500,000	700,000
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	1,407,259	95,969
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo al principio del año	100,693	4,724
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 4)	1,507,952	100,693
Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	1,083	(1,421)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Gasto por impuesto diferido	-	10
Depreciación de propiedades	41	40
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(10,000)	20,818
Aumento en cuentas por cobrar partes relacionadas	(1,155,600)	(144,400)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(4,407)	(1,642)
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(46,598)	51,900
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	14,554	2,209
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(1,200,927)	72,454


Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal


Byron Tomalá
Contador

Ver notas adjuntas

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de Diciembre del 1992, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 24 de Febrero del 1993.

La Compañía no cuenta con personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por una compañía relacionada.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:

Índice de Inflación Anual

2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF para las PYMES.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo, incluyen los depósitos en bancos locales y certificado de depósito a plazo, los fondos, son de libre disponibilidad
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por arrendamientos, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades

Los elementos de propiedades se valoran inicialmente por su costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos; se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los edificios están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

FLOVIS. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas la diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación de la NEC 17. El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

Déficit Acumulado

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICL.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

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

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificio	40	40

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Conforme a la Sección 35, Transición a la NIIF para las PYMES, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2011, preparado de acuerdo a las NIIF para las PYMES en vigencia al 31 de Diciembre del 2012.

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) a partir del 1 de Enero del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF para las PYMES.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Ref.	1 de Enero del 2011 Según NEC	Ajustes	1 de Enero del 2011 Según NIIF (US Dólares)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	4,724	-	4,724
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20,818	-	20,818
Total activos corrientes	25,542	-	25,542
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto	(a) 386,898	527	387,425
Activos por impuestos diferidos			
Otros activos	3,344	-	3,344
Total activos no corrientes	390,242	527	390,769
Total activos	415,784	527	416,311
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	221	-	221
Total pasivos corrientes	221	-	221
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a accionista	413,042	-	413,042
Pasivo por impuesto diferido	(b) -	96	96
Total pasivos no corrientes	413,042	96	413,138
Total pasivos	413,263	96	413,359
Patrimonio:			
Capital pagado	800	-	800
Aportes para futuro aumento de capital	9,000	-	9,000
Reserva de capital	135	-	135
Utilidades retenidas:			
Ajuste de primera adopción de NIIF para las PYMES	-	431	431
Utilidades acumuladas	(7,414)	-	(7,414)
Total patrimonio	2,521	431	2,952
Total pasivos y patrimonio	415,784	527	415,784

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

	31 de Diciembre del 2011 Según NEC	Ajustes	31 de Diciembre del 2011 Según NIIF
Ref.			
(US Dólares)			
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	100,693		100,693
Activos por impuestos corrientes	1,642		1,642
Total activos corrientes	102,335		102,335
Activos no corrientes:			
Propiedades, neto	917,352	569	917,921
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas	144,400	-	144,400
Otros activos	4,385	-	4,385
Total activos no corrientes	1,066,137	569	1,066,706
Total activos	1,168,472	569	1,169,041
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	52,121		52,121
Pasivos por impuestos corrientes	2,209		2,209
Total pasivos corrientes	54,330		54,330
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionista	1,113,042	-	1,113,042
Pasivo por impuesto diferido	-	106	106
Total pasivos no corrientes	1,113,042	106	1,113,148
Total pasivos	1,167,372	106	1,167,478
Patrimonio:			
Capital pagado	800	-	800
Aporte para futura capitalización	9,000	-	9,000
Reserva legal	52	-	52
Reserva de capital	135	-	135
Utilidades retenidas:			
Ajuste de primera adopción de NIIF para las PYMES	-	431	431
Déficit acumulado	(8,887)	32	(8,855)
Total patrimonio	1,100	463	1,563
Total pasivos y patrimonio	1,168,472	569	1,169,041

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Ref.	31 de Diciembre del 2011 Según NEC	Ajustes (US Dólares)	31 de Diciembre del 2011 Según NIIF
Ingresos por servicios	12,000	-	12,000
Gastos de administración y ventas	(a) (13,235)	42	(13,193)
Otros egresos, neto	(186)	-	(186)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	(1,421)	42	(1,379)
Impuesto a la renta	(b) -	(10)	(10)
Pérdida neta del año	(1,421)	32	(1,389)
Total resultado integral del año	(1,421)	32	(1,389)

Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011

Ref.	Período de Transición año 2011 1 de Enero 31 de Diciembre (US Dólares)	
Patrimonio de acuerdo a NEC	2,521	1,100
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Cambio de vida útil de los edificios	(a) 527	568
Reconocimiento de impuestos diferidos	(b) (96)	(105)
Total ajustes	431	463
Patrimonio de acuerdo a NIIF	2,952	1,563

Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011.

a) Cambios de Vida Útil de los Edificios

La depreciación estaba influenciada por disposiciones tributarias, pero según las NIIF refleja una estimación razonable de la vida útil de los activos. Los ajustes retrospectivamente por la revisión y determinación de las nuevas vidas útiles remanente, han aumentado los saldos de edificios y un aumento en las utilidades retenidas en US\$527 y US\$568 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, respectivamente.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011 (continuación)

b) Reconocimiento de Impuesto Diferido

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuestos diferidos, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF para las PYMES adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF para las PYMES, han originado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los efectos fueron el registro de pasivo por impuestos diferidos y una disminución en las utilidades retenidas por US\$96 y US\$105, al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011, respectivamente.

El efecto de la aplicación de las NIIF para las PYMES implica el registro de un débito por US\$9 al gasto de impuesto diferido en el año 2011.

Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

En adición a las diferencias descritas en el párrafo anterior, no existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF para las PYMES y el presentado según las NEC.

4. Efectivo en Caja y Bancos y Equivalentes de Efectivo

Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
		(US Dólares)	
		(Reexpresado Nota 3)	
Caja y bancos	207,952	100,693	4,724
Equivalentes de efectivo	1,300,000	-	-
	1,507,952	100,693	4,724

Al 31 de Diciembre del 2012, los equivalentes de efectivo estaba constituido por un certificado de depósito a plazo, con plazo de 33 días e interés del 3.00%.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares)		
	(Reexpresado Nota 3)		
Deudores comerciales:			
Clientes	10,000	-	20,818
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos a proveedores	2,617,020	-	-
	<u>2,617,020</u>	<u>-</u>	<u>20,818</u>

Las cuentas por cobrar clientes representan facturas por arriendo con plazo de hasta 30 días y sin interés.

Anticipos a proveedores representa principalmente anticipos entregados a contratistas para la construcción de un condominio de la Compañía y para la compra de bienes y servicios.

6. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas y accionistas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
			(US Dólares)		
			(Reexpresado Nota 3)		
Por cobrar:					
Constructora Internacional	Relacionada	Ecuador	100,000	144,400	-
Hivi S. A. HIVISA	Relacionada	Ecuador	600,000	-	-
Piovi S. A.	Relacionada	Ecuador	600,000	-	-
			<u>1,300,000</u>	<u>144,400</u>	<u>-</u>
Clasificación:					
Corriente			1,200,000	-	-
No corriente			100,000	144,400	-
			<u>1,300,000</u>	<u>144,400</u>	<u>-</u>
Por pagar a largo plazo:					
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	7,613,042	1,113,042	413,042
			<u>7,613,042</u>	<u>1,113,042</u>	<u>413,042</u>

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas

Al 31 de Diciembre del 2012 las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Al 31 de Diciembre del 2012 las cuentas por pagar a accionista representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no realizó transacciones comerciales con partes relacionadas.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía FLOVI S. A. FLOVISA, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

7. Propiedades

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terrenos al Costo	Edificios al Costo	En Proceso al Costo	Total al Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total Costo Neto
	(US Dólares)					
Costo o valuación:						
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	31,831	1,631	354,402	387,864	(439)	387,425
Adiciones	-	-	530,536	530,536	(40)	530,496
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	31,831	1,631	884,938	918,400	(479)	917,921
Adiciones	-	-	1,275,835	1,275,835	(41)	1,275,794
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	31,831	1,631	2,160,773	2,194,235	(520)	2,193,715

8. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares)		
	(Reexpresado Nota 3)		
Proveedores	5,523	52,121	221
	5,523	52,121	221

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y la prestación del servicio con plazo de hasta 60 días y sin interés.

9. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	(US Dólares) (Reexpresado Nota 3)		
Activos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente	6,049	1,642	-
	<u>6,049</u>	<u>1,642</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	12,671	1,717	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	4,092	492	-
	<u>16,793</u>	<u>2,209</u>	<u>-</u>

Al 31 de Diciembre del 2012, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representan créditos tributarios por pagos en exceso no compensados de los años 2012 y 2011.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares) (Reexpresado Nota 3)	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	324	-
Pagos	(324)	-
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	(US Dólares)	(Reexpresado Nota 3)
Gasto del impuesto corriente	324	-
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<u>324</u>	<u>-</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2012	2011
	(US Dólares)	(Reexpresado Nota 3)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,407	-
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad grabable	<u>1,407</u>	<u>-</u>
Tasa de impuesto	23%	24%
Impuesto a la renta causado	<u>324</u>	<u>-</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(324)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011.) En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

· Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

· Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

· Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

· Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	1 de Enero del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012
			(US Dólares)		
Pasivo por impuesto diferido:					
Cambio de vida útil de edificio	96	10	106	-	106
	96	10	106	-	106

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido (continuación)

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente. La Compañía al 31 de Diciembre del 2012, reversó este impuesto por no ser deducible en el futuro.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2012	2011
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	1,407	-
Impuesto a la renta corriente	324	-
Tasa efectiva de impuesto	23%	-

10. Instrumentos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Instrumentos Financieros (continuación)

Riesgo en las Tasas de Interés

Debido a que la Compañía no registra pasivo que generan interés no está expuesta al riesgo de tasas de interés sobre sus flujos de efectivos ni sobre el valor razonable de su deuda.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes a fin de mitigar riesgo de pérdidas financieras.

Riesgo de Liquidez

Riesgo asociado a la capacidad de la Compañía para gestionar flujos de efectivo para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamientos estables.

La Compañía no tiene riesgo de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de su accionista le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

11. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Utilidades Retenidas

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$431 y US\$463, respectivamente, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	2012	2011
	(US Dólares)	
	(Reexpresado Nota 3)	
Honorarios profesionales	8,024	3,513
Impuestos, contribuciones y otros	6,307	3,999
Repuestos y mantenimiento	4,975	4,856
Servicios básicos	658	528
Otros	126	297
	<u>20,090</u>	<u>13,193</u>

13. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (3 de Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
