

FLOVI S. A. FLOVISA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012



FLOVI S. A. FLOVISA

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 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



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 2013, 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. Los estados financieros de **FLOVI S. A. FLOVISA** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 fueron auditados por otros auditores quienes en su informe de auditoría de fecha 3 de Mayo del 2013, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

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 (NIIF), 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.



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 2013, 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 (NIIF).

Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

PREVAUDITSA
SC - RNAE No.2-883

6 de Mayo del 2014

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Situación Financiera

Activos

Activos corrientes:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo *(Nota 3)*
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar *(Nota 4)*
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas *(Nota 5)*
- Activos por impuestos corrientes *(Nota 8)*

Total activos corrientes

Activos no corrientes:

- Propiedades, neto *(Nota 6)*
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar *(Nota 4)*
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas *(Nota 5)*
- Otros activos no corrientes

Total activos no corrientes

Total activos

Pasivos y patrimonio

Pasivos corrientes:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar *(Nota 7)*
- Pasivos por impuestos corrientes *(Nota 8)*

Total pasivos corrientes

Pasivos no corrientes

- Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas *(Nota 5)*
- Pasivos por impuesto diferido *(Nota 8)*

Total pasivos no corrientes

Total pasivos

Patrimonio:

- Capital pagado *(Nota 10)*
- Aportes para futuro aumento de capital
- Reserva legal
- Utilidades retenidas:
 - Superávit por valuación
 - Reserva de capital
- Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES
- Utilidades (pérdidas) acumuladas *(Nota 10)*

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por servicios	32,400	22,000
Gastos de administración y ventas <i>(Nota 11)</i>	(101,753)	(20,090)
Ingresos financieros	98,283	-
Otros egresos, neto	50	(503)
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,980	1,407
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	(25,847)	(324)
Utilidad neta del año	3,133	1,083
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	3,133	1,083



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



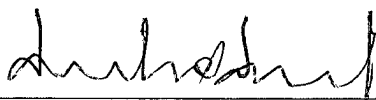
Ing. Byron Tomalá Macías
Contador

Ver notas adjuntas

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Cambios en el Patrimonio

	(Utilidades Retenidas)							
	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Superávit por valuación	Reserva Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidades (pérdidas) Acumuladas	Total
	(US Dólares)							
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	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
Aumento de Capital (Nota 10)	999,200	-	-	-	-	-	-	999,200
Absorción de pérdidas de años anteriores (Nota 10)	-	(9,000)	-	-	(135)	(431)	9,566	-
Reavalúo de propiedades	-	-	-	870,906	-	-	-	870,906
Ajuste de fusión por absorción (Nota 12)	3,300	1,000	353	-	287	372	154,164	159,476
Apropiación	-	-	108	-	-	-	(108)	-
Utilidad neta del año, 2013	-	-	-	-	-	-	3,133	3,133
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,003,300	1,000	513	870,906	287	372	158,983	2,035,361



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



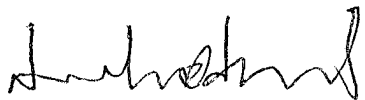
Ing. Byron Tomalá Macías
Contador

Ver notas adjuntas

FLOVI S. A. FLOVISA

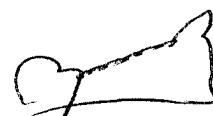
Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	22,000	12,000
Pagado a proveedores y empleados	1,665,419	(1,212,100)
Efectivo pagado por las operaciones	1,687,419	(1,200,100)
Impuesto a la renta pagado	(25,847)	(324)
Ingresos financieros	33,733	-
Otros gastos	50	(503)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,695,355	(1,200,927)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades	(2,514,242)	(3,891,814)
Otros activos	3,344	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(2,510,898)	(3,891,814)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas	1,853,520	6,500,000
Efectivo neto de efectivo de actividades de financiamiento	1,853,520	6,500,000
Aumento neto en efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivo	1,037,977	1,407,259
Efectivo en caja y banco al principio del año	1,507,952	100,693
Efectivo en caja y banco al final del año (Nota 4)	2,545,929	1,507,952
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	3,133	1,083
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Ajuste por fusión	(53,981)	-
Depreciación de propiedades	433	41
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1,752,386	(10,000)
Disminución en cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas	-	1,155,600
Disminución en activos por impuestos corrientes	(675)	(4,407)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9,291	(46,598)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(15,232)	14,554
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,695,355	(1,200,927)



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal

Ver notas adjuntas



Ing. Byron Tomalá Macías
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

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:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

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 (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2013 y aplicadas de manera uniforme a los periodo que se presentan en estos estados financieros.

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.

Fusión por Absorción

El 19 de Agosto del 2013, FLOVI S. A. FLOVISA se fusionó con PIOVI S. A. Y HIVI S. A. HIVISA, compañías relacionadas, mediante fusión por absorción. Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías absorbidas están contabilizados al valor con el que estaban registrados antes de la fusión. Los resultados de operaciones de las Compañías adquiridas desde el 1 de Enero hasta el 19 de Agosto del 2013 fueron incluidos en los resultados de operaciones del 2013 de FLOVI S.A. FLOVISA (Ver Nota 12).

En la fusión por absorción de estados financieros fueron eliminados todos los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar entre las compañías fusionadas.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

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.

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 NIC 39:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales y certificados de depósitos 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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- 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.

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.

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 22% para el año 2013 y de un 23% para el año 2012, 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 las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

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.

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)

Impuesto Diferido (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período 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 período.

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.

Superávit por Valuación

Proviene de la valuación de los terrenos y edificios, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la compañía.

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 hubiere, o ser devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

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 períodos 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.

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 resultado integral.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**Estimaciones Contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF 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
Edificios	40	40

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.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continúa)

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que afectan el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo, revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los períodos de Diciembre del 2013 y 2012 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores al cierre son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigor

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones (Interpretaciones) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigor.

NIIF	Título
NIC 32	"Instrumentos Financieros: Presentación - Compensación de activos y pasivos financieros"
NIC 36	"Deterioro del valor de los activos" - Revelaciones de valor recuperable de los activos no financieros"
NIC 39	"Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas"
NIIF 9	"Instrumentos financieros: Clasificación y Medición"
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	"Entidades de inversión"
CINIIF 21	"Gravámenes"

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF) que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. 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	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y bancos	1,245,929	207,952
Equivalentes de Efectivo	1,300,000	1,300,000
	2,545,929	1,507,952

Al 31 de Diciembre del 2013, los equivalentes de efectivo estaban constituidos por certificados de depósitos a plazo, con vencimientos hasta 73 días e interés del 4.39% y 4.43% (3% en el 2012).

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	-	10,000
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	873,934	2,617,020
Terceros	220,000	-
Otras	700	-
Total	1,094,634	2,627,020

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Clasificación:		
Corriente	874,634	-
No corriente	220,000	-
Total	1,094,634	-

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

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

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.

Las cuentas por cobrar a terceros representan ventas de acciones de GAMBALIT S. A., con vencimientos anuales hasta Enero del 2017 e interés del 8%.

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas

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

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre 2013	2012
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Constructora Internacional	Relacionada	Ecuador	100,000	100,000
Hivi S. A., HIVISA	Relacionada	Ecuador	-	600,000
Piovi S. A.	Relacionada	Ecuador	-	600,000
			<u>100,000</u>	<u>1,300,000</u>
Clasificación:				
Corriente			-	1,200,000
No corriente			<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
			<u>100,000</u>	<u>1,300,000</u>
Por pagar a largo plazo:				
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	<u>7,493,842</u>	<u>7,613,042</u>
			<u>7,493,842</u>	<u>7,613,042</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos sin fecha específica de vencimientos y sin interés.

Al 31 de Diciembre del 2013 las cuentas por pagar a accionista representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2013 y 2012, la compañía no realiza transacciones comerciales con partes relacionadas.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Partes Relacionadas (continuación)

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas y Accionistas (continuación)

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 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6. Propiedades

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	Terrenos al costo	Edificios al Costo	Vehículos	En Proceso al Costo	Total al Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total Costo Neto
	(US Dólares)						
Costo o valuación:							
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	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
Adiciones	-	-	-	2,514,242	2,514,242	(433)	2,513,809
Reavalúo de propiedades	746,832	188,468	-	-	935,300	(64,394)	870,906
Fusión por absorción	38,176	267,336	21,005	-	326,517	(110,007)	216,510
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	816,839	457,435	21,005	4,675,015	5,970,294	(175,354)	5,794,940

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Proveedores	17,252	5,523
	17,252	5,523

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.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	12,982	6,049
	12,982	6,049
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	561	12,671
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1,091	4,092
	1,652	16,793

Al 31 de Diciembre del 2013, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representan créditos tributarios por pagos en exceso no compensados de años anteriores.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	25,847	324
Pagos	(25,847)	(324)
Saldo al final del año	-	-

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

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	25,847	324
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	25,847	324

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

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

	2013	2012
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,980	1,407
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	4,364	-
Utilidad gravable	33,344	1,407
Tasa de impuesto	22%	23%
Impuesto a la renta causado	7,336	324
Impuesto a la renta mínimo	25,847	-
Retenciones en la fuente	(25,847)	(324)
Impuesto a la renta causado	-	-

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% en el 2012). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) 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 22% (23% en el 2012) 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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

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

Ley Orgánica de Discapacidades

En la Ley Orgánica de Discapacidades que se publicó en el suplemento del registro oficial No. 796 del 25 de septiembre del 2012, se reforma la deducción por inclusión laboral y se establece que se podrá deducir el 150% adicional para el cálculo de la base del impuesto a la renta siempre que no hayan sido contratados para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4%. Esta reforma es aplicable para la conciliación tributaria del año 2013 en adelante.

SalDOS del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012	Ajuste de fusión por Absorción (Nota 12)	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2013
				(US Dólares)		
Activo por impuesto diferido:						
Cambio de vida útil de edificio	106	-	106	272	-	378
	106	-	106	272	-	378

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.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2013	2012
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	28,980	1,407
Impuesto a la renta corriente	25,847	324
Tasa efectiva de impuesto	89.19%	23.00%

9. 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 dicho 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 estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo en las Tasas de Interés

Debido a que la compañía no registra pasivo que genera 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 riesgos 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.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha de 12 de Octubre del 2012, autorizó aumentar el capital social en US\$999,200, mediante compensación de créditos. La escritura pública por el aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Enero del 2013.

La Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 13 de Mayo del 2013, autorizó enjugar las pérdidas acumuladas de años anteriores por US\$11,134 con las cuentas aportes para futuro aumento de capital por US\$9,000; reserva de capital por US\$135; resultado por ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES por US\$463 y utilidades acumuladas por US\$ 1,537.

11. Gastos de Administración

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos, contribuciones y otros	29,294	6,307
Honorarios profesionales	25,712	8,024
Repuestos y mantenimientos	22,819	4,975
Servicios básicos	965	658
Otros	22,963	126
	<u>101,753</u>	<u>20,090</u>

12. Fusión por Absorción

Al 31 de Diciembre del 2013, **FLOVI S. A. FLOVISA** incluyó en sus registros contables los activos por US\$2,056,286, pasivos por US\$1,842,831, patrimonio por US\$159,475, ingresos por US\$84,950 y gastos por US\$30,970 de las compañías PIOVI S. A. y HIVI S. A. HIVISA.

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

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de Mayo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
