

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales.....	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 los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 (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

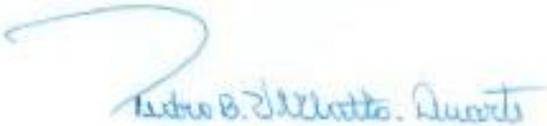
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una 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 incluyen 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 2015, 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

Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

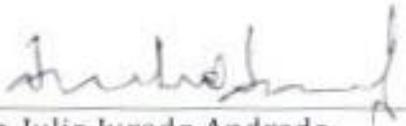
PREV AUDITSA
SC - RNAE No.2-883

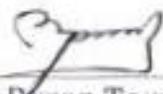
9 de Marzo del 2016

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo <i>(Nota 3)</i>	159,684	1,590,471
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 4)</i>	281,950	145,521
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 8)</i>	539	1,242
Total activos corrientes	442,173	1,737,234
Activos no corrientes:		
Propiedades y quipos, neto <i>(Nota 6)</i>	8,460,346	7,167,090
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 4)</i>	110,000	110,000
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas <i>(Nota 5)</i>	618,993	608,646
Total activos no corrientes	9,189,339	7,885,736
Total activos	9,631,512	9,622,970
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	65,641	121,376
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 8)</i>	1,514	6,358
Total pasivos corrientes	67,155	127,734
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas <i>(Nota 5)</i>	7,534,842	7,479,842
Pasivos por impuesto diferido <i>(Nota 8)</i>	378	378
Total pasivos no corrientes	7,535,220	7,480,220
Total pasivos	7,602,375	7,607,954
Patrimonio:		
Capital pagado <i>(Nota 10)</i>	1,003,300	1,003,300
Aportes para futuro aumento de capital	-	-
Reserva legal	3,409	3,409
Utilidades retenidas:		
Superávit por valuación	870,906	870,906
Reserva de capital	287	287
Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	372	372
Utilidades (pérdidas) acumuladas <i>(Nota 10)</i>	150,863	136,742
Total patrimonio	2,029,137	2,015,016
Total pasivos y patrimonio	9,631,512	9,622,970

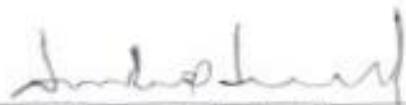

Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal


Ing. Byron Tomalá Macias
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por servicios	43,200	32,400
Gastos de administración y ventas <i>(Nota 11)</i>	(85,043)	(109,592)
Ingresos financieros	95,113	99,708
Otros egresos, neto	(106)	(211)
Utilidad antes de impuesto a la renta	53,164	22,305
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	(39,043)	(41,650)
Utilidad neta del año	14,121	(19,345)
Otro resultado integral: Otros resultados integrales, neto de impuestos		-
Total resultado integral del año	14,121	(19,345)

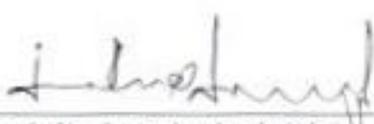

Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal

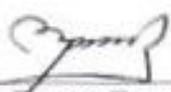

Ing. Byron Tomalá Macías
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	(Utilidades Retenidas)				Total
				Superávit por valuación	Reserva Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidades (pérdidas) Acumuladas	
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,003,300	1,000	513	870,906	287	372	158,983	2,035,361
Otros ajustes	-	(1,000)	-	-	-	-	-	(1,000)
Apropiación	-	-	2,896	-	-	-	(2,896)	-
Utilidad neta del año, 2014	-	-	-	-	-	-	(19,345)	(19,345)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	1,003,300	-	3,409	870,906	287	372	136,742	2,015,016
Utilidad neta del año, 2015	-	-	-	-	-	-	14,121	14,121
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	1,003,300	-	3,409	870,906	287	372	150,863	2,029,137

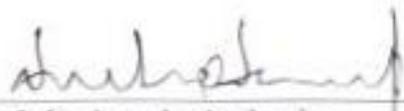

 Ing. Julio Jurado Andrade
 Representante Legal


 Ing. Byron Tomalá Macías
 Contador

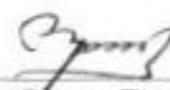
FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	43,200	32,400
Pagado a proveedores y empleados	(225,260)	343,082
Efectivo generado por las operaciones	(182,060)	375,482
Impuesto a la renta pagado	(39,043)	(41,650)
Ingresos financieros	95,113	99,708
Otros gastos	(106)	(211)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(126,096)	433,329
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	(1,304,691)	(1,387,787)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(1,304,691)	(1,387,787)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aporte para aumento de capital	-	(1,000)
Efectivo neto de efectivo de actividades de financiamiento	-	(1,000)
Disminución neto en efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivo	(1,430,787)	(955,458)
Efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivo al principio del año	1,590,471	2,545,929
Efectivo en caja y banco y equivalentes de efectivo al final del año <i>(Nota 3)</i>	159,684	1,590,471
Conciliación de la (pérdida) utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	14,121	(19,345)
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	11,435	15,637
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(136,429)	839,113
Aumento en cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas	(10,347)	(508,646)
Disminución en activos por impuestos corrientes	703	11,740
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(55,735)	104,124
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas	55,000	(14,000)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(4,844)	4,706
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(126,096)	433,329



Ing. Julio Jurado Andrade
Representante Legal



Ing. Byron Tomalá Macias
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 son prestados 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 2015 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>
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%

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 2015 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.

Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos en depósitos a la vista en bancos.

Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañía relacionada son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros Pasivos Financieros

Representan cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas, son medidos inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por intereses reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por pagar a Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La Existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Bajas de Activos y Pasivos Financieros

La Compañía da de baja 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 da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos 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 y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

El costo de edificios y vehículos 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.

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 por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contables, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

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.

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 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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el 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.

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.

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 resultado integral.

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 y Equipos

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
Vehículos	5	5

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. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 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)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera Emitidas

Normas e Interpretaciones nuevas o modificadas

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir del 1 de Enero del 2015 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

Normas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda NIC 16 y NIC 38	"Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIC 16 y NIC 41	"Agricultura: Planta Productoras"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIC 27	"Estados financieros separados métodos de participación"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIIF 10 y NIC 28	"Estados financieros separados" y "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIIF 11	"Acuerdos conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Participación de Operaciones Conjuntas"	1 de Enero del 2016
Mejoras NIIF 5	"Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas"	1 de Enero del 2016
Mejoras NIIF 7	"Instrumentos financieros : Información a revelar"	1 de Enero del 2016
NIIF 14	"Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"	1 de Enero del 2016
Mejoras NIC 19	"Beneficios a Empleados"	1 de Enero del 2016
Mejoras NIC 34	"Información financiera intermedia"	1 de Enero del 2016
NIIF 15	"Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes"	1 de Enero del 2017
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2018

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

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	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja y bancos	159,684	583,116
Equivalentes de Efectivo	-	1,007,355
	159,684	1,590,471

Al 31 de Diciembre del 2014, equivalentes de efectivo estaba constituido por un certificado de depósitos a plazo, con vencimiento a 30 días e interés del 4.35%.

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	269,809	145,521
Terceros	110,000	110,000
Otras	12,141	-
Total	391,950	255,521
Clasificación:		
Corriente	281,950	145,521
No corriente	110,000	110,000
Total	391,951	255,508

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%.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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	
			2015	2014
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar a largo plazo:				
Inmoderna	Relacionada	Ecuador	518,993	508,646
Constructora Internacional	Relacionada	Ecuador	100,000	100,000
			618,993	608,646
Por pagar a largo plazo:				
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	7,534,842	7,479,842
			7,534,842	7,479,842

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos con vencimiento hasta Octubre del 2016 e interés del 7.50%.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 las cuentas por pagar a accionista representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2015 y 2014, la compañía no realiza 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 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terrenos al costo	Edificios al Costo	Vehículos	En Proceso al Costo	Total al Costo	Depreciación Acumulada y Deterioro	Total Costo Neto
	<i>(US Dólares)</i>						
Costo o valuación:							
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	816,839	457,435	21,005	4,675,015	5,970,294	(175,354)	5,794,940
Adiciones	-	-	-	1,387,787	1,387,787	(15,637)	1,372,150
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	816,839	457,435	21,005	6,062,802	7,358,081	(190,991)	7,167,090
Adiciones	-	-	-	1,304,691	1,304,691	(11,435)	1,293,256
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	816,839	457,435	21,005	7,367,493	8,662,772	(202,426)	8,460,346

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	65,641	121,376
	65,641	121,376

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.

8. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	539	1,242
	539	1,242
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - retenciones por pagar	6	2,293
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1,508	4,065
	1,514	6,358

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2015, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representan créditos tributarios por pagos en exceso no compensados del año 2015.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	39,043	41,650
Pagos	(39,043)	(41,650)
Saldo al final del año	-	-

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

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	39,043	41,650
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	39,043	41,650

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

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	53,164	22,305
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	11,623	24,773
Utilidad gravable	64,787	47,078
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	16,197	10,357
Impuesto a la renta mínimo	39,043	41,650
Retenciones en la fuente	(39,043)	(41,650)
Impuesto a la renta causado	-	-

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. 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

Con Fecha 18 de diciembre de 2015 mediante Registro Oficial Suplemento No. 652 se publicó la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera en donde se reformó la Ley de Régimen Tributario Interno, se mencionan los cambios más importantes:

- a) Se sustituyó el numeral 15.1 del artículo 9 que trata sobre los exención del pago del impuesto a la renta los rendimientos financieros en los siguientes términos: "Los rendimientos y beneficios obtenidos por personas naturales y sociedades, residentes o no en el país, por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil, incluso los rendimientos y beneficios distribuidos por fideicomisos mercantiles de inversión, fondos de inversión y fondos complementarios originados en este tipo de inversiones. Para la aplicación de esta exoneración los depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija deberán efectuarse a partir del 01 de enero de 2016, emitirse a un plazo de 360 días calendario o más, y permanecer en posesión del tendedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua."

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Esta exoneración no será aplicable en caso de que el perceptor del ingreso sea deudor directa o indirectamente de las instituciones en que mantenga el depósito o inversión, o de cualquiera de sus vinculadas; así como cuando dicho perceptor sea una institución del sistema financiero nacional o en operaciones entre partes relacionadas por capital, administración, dirección o control."

- b) Se agrega a continuación del último numeral del artículo 9, agréguese los siguientes: "23) Las rentas originadas en títulos representativos de obligaciones de 360 días calendario o más emitidos para el financiamiento de proyectos públicos desarrollados en asociación público-privada y en las transacciones que se practiquen respecto de los referidos títulos. Este beneficio no se aplica en operaciones entre partes relacionadas. 24) Las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no

en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del impuesto a la renta."

- c) Se Sustituye el numeral 3 del artículo 13, por el siguiente: "3.- Los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, para que dicha porción sea deducible, se deberá efectuar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades sobre la misma.

En los casos de intereses pagados al exterior no contemplados en el inciso anterior, se deberá realizar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, cualquiera sea la residencia del financista.

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

La falta de registro de las operaciones de financiamiento externo, conforme a las disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito."

- d) Se añade a continuación del quinto inciso del artículo 39 los siguientes incisos: "Cuando se enajenan derechos representativos de capital de una sociedad no residente en el Ecuador que es propietaria directa o indirectamente de una sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador; se entenderá producida la enajenación indirecta siempre que hubiere ocurrido de manera concurrente lo siguiente: 1. Que en cualquier momento dentro del ejercicio fiscal en que se produzca la enajenación, el valor real de los derechos representativos de capital de la sociedad residente o establecimiento permanente en Ecuador representen directa o indirectamente el 20% o más del valor real de todos los derechos representativos de la sociedad no residente en el Ecuador. 2. Que dentro del mismo ejercicio fiscal, o durante los doce meses anteriores a la transacción, la enajenación o enajenaciones de derechos representativos de capital de la sociedad no residente, cuyo enajenante sea una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, correspondan directa o indirectamente a un monto acumulado superior a trescientas fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales. Este monto se ampliará a mil fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales, cuando dicha transacción no supere el 10% del total del capital accionario.

Lo referido en los numerales 1 y 2 anteriores no aplicará si existe un beneficiario efectivo que sea residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad que se enajena sea residente o establecida en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, en los términos establecidos en el Reglamento."

- e) Se Agrega a continuación del primer artículo innumerado agregado a continuación del artículo 63, el siguiente : "Art. (...) - Retención de IVA en proyectos de asociaciones público-privada.- Las sociedades creadas para el desarrollo de proyectos públicos bajo la modalidad de asociación público-privada actuarán como agentes de retención de IVA en los mismos términos y bajo los mismos porcentajes que las empresas públicas."

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- f) Se Agrega al final del artículo 39: "No se entenderá producida enajenación directa o indirecta alguna, cuando la transferencia de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, ocurra por efectos de procesos de fusión o escisión, siempre que los beneficiarios efectivos de las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, sean los mismos antes y después de esos procesos."

Decreto No. 866 donde se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno en donde incluye el título (...) Régimen simplificado de las organizaciones integradas de la economía popular y solidaria.

Resolución No. CPT-02-2015 refórmese la resolución No. CPT-03-2012, publicada en el suplemento del registro oficial no. 713 de 30 de mayo de 2012, reformado mediante resolución No. CPT-07-2012 de 26 de diciembre de 2012, publicada en el cuarto suplemento del registro oficial no. 859 de 28 de diciembre de 2012; reformada mediante resolución No. CPT- 02-2013, publicada en el registro oficial no. 890 de 13 de febrero de 2013; y, posteriormente reformada mediante resolución No. CPT -04-2013 de 23 de diciembre de 2013, publicado en el cuarto suplemento del registro oficial No. 152 de 27 de Diciembre de 2013; establécese el listado de materias primas, insumos y bienes de capital, por cuyas importaciones, realizadas con la finalidad de ser incorporados en procesos productivos, se genere y pague el impuesto a la salida de divisas que, a su vez, podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del propio contribuyente, por cinco ejercicios fiscales, de conformidad con la normativa tributaria vigente.

Se emitió Circular No. NAC-DGECCGC15-00000014 los casilleros que se deberán tomar en cuenta para efectos de calcular el anticipo del Impuesto a la Renta.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de Diciembre del 2013	Ajuste de fusión por Absorción (Nota 12)	Cargo (abono) al Estado de Resultados <i>(US Dólares)</i>	31 de Diciembre del 2014	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2015
Activo por impuesto diferido:						
Cambio de vida útil de edificio	378	-	-	378	-	378
	378	-	-	378	-	378

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	53,164	22,305
Impuesto a la renta corriente	39,043	41,650
Tasa efectiva de impuesto	73.44%	186.73%

9. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos 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 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.

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.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

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.

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital pagado consiste de 1.003.300 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

11. Gastos de Administración

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos, contribuciones y otros	37,529	35,068
Honorarios profesionales	20,223	20,504
Repuestos y mantenimientos	13,006	22,115
Servicios básicos	1,000	1,019
Otros	13,285	30,886
	85,043	109,592

12. Hechos Ocurridos Después del Periodo Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (9 de Marzo del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
