

FLOVI S. A. FLOVISA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de Cambio en el Patrimonio	7
Estado de Flujo de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
FLOVI S. A. FLOVISA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FLOVI S. A. FLOVISA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **FLOVI S. A. FLOVISA** al 31 de Diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **FLOVI S. A. FLOVISA** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros

3. La Administración de **FLOVI S. A. FLOVISA** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de **FLOVI S. A. FLOVISA** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración de **FLOVI S. A. FLOVISA** tiene intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de **FLOVI S. A. FLOVISA** son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

5. Los estados financieros de **FLOVI S. A. FLOVISA** al 31 de Diciembre del 2016 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 15 de Marzo del 2017, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario y el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación correspondiente a **FLOVI S. A. FLOVISA** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, se emite por separado.

ASESORES Y AUDITORES SOBMACI S. A.

SC-RNAE 918



JANETH MACIAS MIELES

Socio Responsable

REG. 22.340

Guayaquil, Abril 19 del 2018

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	461,769	249,458
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	160	33,001
Activos por impuestos corrientes (Nota 9)	2,525	2,526
Total activos corrientes	464,454	284,985
Activos no corrientes:		
Propiedades y quipos, neto (Nota 6)	10,835,015	10,548,195
Inversiones en Acciones (Nota 7)	2,521,425	2,244,622
Total activos no corrientes	13,356,440	12,792,817
Total activos	13,820,894	13,077,802
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	3,604	123,944
Cuentas por pagar a accionista, partes y compañías relacionadas (Nota 5)	342,565	3,721
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 9)	3,708	4,010
Total pasivos corrientes	349,877	131,675
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a accionista, partes y compañías relacionadas (Nota 5)	11,339,338	10,789,338
Pasivos por impuesto diferido (Nota 9)	219	378
Total pasivos no corrientes	11,339,557	10,789,716
Total pasivos	11,689,434	10,921,391
Patrimonio:		
Capital pagado (Nota 11)	1,003,300	1,003,300
Reserva legal	16,583	4,821
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 (Nota 11)	240,012	276,725
Total patrimonio	2,131,460	2,156,411
Total pasivos y patrimonio	13,820,894	13,077,802



Jacqueline Valle Romero
Gerente General



Byron Tomalá Macías
Contador

Ver notas adjuntas

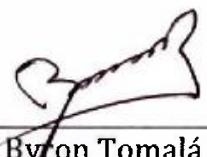
FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por servicios <i>(Nota 5)</i>	87,600	55,700
Gastos de administración y ventas <i>(Notas 5 y 12)</i>	(450,170)	(131,722)
Participación de las utilidades en compañías asociadas	387,343	196,045
Ingresos financieros	-	47,477
Otros egresos, neto	400	(15,795)
Utilidad antes de impuesto a la renta	25,173	151,705
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>	(50,123)	(34,083)
(Pérdida) utilidad neta del año	(24,950)	117,622
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	(24,950)	117,622


Jacqueline Valle Romero
Gerente General

Ver notas adjuntas


Byron Tomalá Macías
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Cambios en el Patrimonio

	(Utilidades Retenidas)						Total
	Capital Pagado	Reserva Legal	Superávit por valuación	Reserva Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidades (pérdidas) Acumuladas	
	(US Dólares)						
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	1,003,300	3,409	870,906	287	372	150,863	2,029,137
Apropiación	-	1,412	-	-	-	(1,412)	-
Fusión por Absorción	-	-	-	-	-	9,652	9,652
Utilidad neta del año, 2016	-	-	-	-	-	117,622	117,622
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	1,003,300	4,821	870,906	287	372	276,725	2,156,411
Apropiación	-	11,762	-	-	-	(11,762)	-
Pérdida neta del año, 2017	-	-	-	-	-	(24,951)	(24,951)
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	1,003,300	16,583	870,906	287	372	240,012	2,131,460


Jacqueline Valle Romero
Gerente General

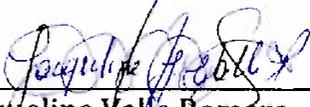
Ver notas adjuntas


Byron Tomalá Macias
Contador

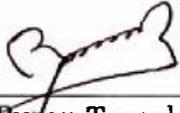
FLOVI S. A. FLOVISA

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	87,600	55,700
Pagado a proveedores y empleados	(13,648)	2,136,713
Efectivo generado por las operaciones	73,952	2,192,413
Impuesto a la renta pagado	(50,794)	(34,083)
Ingresos financieros	-	47,477
Otros, netos	400	(15,795)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	23,558	2,190,012
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	(471,787)	(2,100,238)
Compras de inversiones en acciones	110,540	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(361,247)	(2,100,238)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos de accionistas	550,000	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	550,000	-
Aumento neto en efectivo en caja y banco	212,311	89,774
Efectivo en caja y banco al principio del año	249,458	159,684
Efectivo en caja y banco al final del año <i>(Nota 3)</i>	461,769	249,458


Jacqueline Valle Romero
Gerente General

Ver notas adjuntas


Byron Tomalá Macías
Contador

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

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 2017 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>
2017	-0.20%
2016	1.12%
2015	3.38%

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 2017 y aplicadas de manera uniforme a los periodos 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 2 de junio del 2016, **FLOVI S. A. FLOVISA** se fusionó con **TOTTORI ENTERPRISES S. A.**, 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 la Compañía adquirida desde el 1 de Enero hasta el 30 de Diciembre del 2016 fueron incluidos en los resultados de operaciones del 2016 de **FLOVI S. A. FLOVISA**. (Ver Nota 14)

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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

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. 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.

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.

Otros Pasivos Financieros

Representan cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a accionista, partes y 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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

Cuentas por pagar a Accionista, Partes y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar a accionista, parte y 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.

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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

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.

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.

Inversiones en Acciones

Representan inversiones en acciones en compañías, registradas al costo de adquisición y al valor patrimonial proporcional.

Las variaciones en el valor patrimonial proporcional están registradas en los resultados del periodo en el rubro "ingresos".

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 imponibles 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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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, 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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

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
Muebles y enseres	10	10

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 2017 y 2016 no ha habido otros resultados integrales.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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 2017 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
Modificaciones NIIF 2	"Clasificación y valoración de pagos basados en acciones"	1 de Enero del 2018
Modificaciones NIIF 4	"Contratos de Seguro"	1 de Enero del 2018
Modificaciones NIIF 9	"Característica de pago anticipado con compensación negativa"	1 de Enero del 2019
Modificaciones NIC 28	"Intereses de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos"	1 de Enero del 2019
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2018
NIIF 15	"Ingresos de contratos con clientes"	1 de Enero del 2018
NIIF 16	"Arrendamientos"	1 de Enero del 2019
NIIF 17	"Contratos de Seguros"	1 de Enero del 2021
NIC 28	"Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos"	1 de Enero del 2018
NIC 40	"Propiedades de Inversión"	1 de Enero del 2018
Modificaciones NIIF 10 y NIC 28	"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto"	Sin fecha definida
CINIIF 22	"Transacciones en Moneda Extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de Enero del 2018
CINIIF 23	"Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de Enero del 2019

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

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, representan valores depositados en bancos locales que están a libre disposición de la Administración

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	160	33,001
Total	160	33,001

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

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionista, Partes y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar con accionista, partes y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2017	2016
			<i>(US Dólares)</i>	
Por pagar a largo plazo:				
Tottori Enterprises Limited	Accionista	-	8,084,842	7,534,842
Ma. Cecilia Vilaseca	Parte relacionada	Ecuador	813,624	813,624
Rossana Vilaseca	Parte relacionada	Ecuador	813,624	813,624
M. Teresa Vilaseca	Parte relacionada	Ecuador	813,624	813,624
Juan Gabriel Vilaseca	Parte relacionada	Ecuador	813,624	813,624
Constructora Internacional	Compañía relacionada	Ecuador	297,873	-
Juviva S. A.	Compañía relacionada	Ecuador	44,692	3,721
			11,681,903	10,793,059
Clasificación:				
Corriente			342,565	3,721
No corriente			11,339,338	10,789,338
			11,681,903	10,793,059

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionista, Partes y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar a accionista representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a partes relacionadas representan compras de 400.800 acciones de la Compañía Tottori Enterprises S. A. con vencimientos anuales hasta Mayo del 2021 sin interés con 2 años de gracia para el pago del capital.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan compras de activos fijos y facturas por arriendos y gastos comunes, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con compañías relacionadas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Arriendo de propiedades	87,600	55,700
Gastos de administración y ventas:		
Arriendo y gastos comunes	144,800	24,233

Los ingresos por arriendos y gastos por arriendos y gastos comunes, se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes.

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 2017 y 2016 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	Muebles y Enseres	Vehículos	Otras Propiedades	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 2015	816,839	457,435	-	21,005	-	7,367,493	8,662,772	(202,426)	8,460,346
Adiciones	555,000	-	-	-	-	1,545,238	2,100,238	(12,389)	2,087,849
Fusión por Absorción	-	-	-	282,800	-	-	282,800	(282,800)	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	1,371,839	457,435	-	303,805	-	8,912,731	11,045,810	(497,615)	10,548,195
Ajustes saldos iniciales	1,135,423	5,921,936	1,087,536	-	767,836	(8,912,731)	-	-	-
Adiciones	-	434,513	7,073	-	30,201	-	471,787	(184,967)	286,820
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	2,507,262	6,813,884	1,094,609	303,805	798,037	-	11,517,597	(682,582)	10,835,015

7. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones están constituidas como sigue:

	% Participación	Valor Nominal Total	Unitario	31 de Diciembre		Valor Patrimonial	
				2017	2016	2017	2016
<i>(US Dólares)</i>							
Inversiones en Acciones:							
Fermagri S. A.	40%	1,600,000	1.00	2,210,097	2,236,841	2,210,097	2,236,841
Quimandes S. A.	40%	4,000	1.00	11,007	7,781	11,007	7,781
Tragriquor S. A.	40%	320	1.00	300,321	-	300,321	-
				<u>2,521,425</u>	<u>2,244,622</u>		

Al 31 de Diciembre del 2017, el valor patrimonial fue determinado en base a estados financieros auditados de la Compañía receptora de la Inversión.

8. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
<i>(US Dólares)</i>		
Proveedores	3,605	123,944
	<u>3,605</u>	<u>123,944</u>

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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

9. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	2,014	2,526
	<u>2,014</u>	<u>2,526</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - retenciones por pagar	383	2,039
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	3,325	1,971
	<u>3,708</u>	<u>4,010</u>

Al 31 de Diciembre del 2017, retenciones en la fuente del impuesto a la renta representan créditos tributarios por pagos en exceso no compensados del año 2016 y de años anteriores.

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	50,282	34,083
Pagos	<u>(50,282)</u>	<u>(34,083)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	50,282	34,083
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	<u>(159)</u>	<u>-</u>
	<u>50,123</u>	<u>34,083</u>

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	25,173	151,705
Más (menos) partidas de conciliación:		
Dividendos exentos	(387,343)	(196,045)
Gastos no deducibles	15,127	27,042
Utilidad gravable	(347,043)	(17,298)
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta causado	-	-
Impuesto a la renta mínimo	50,794	34,083
Rebaja del saldo del anticipo - Decreto ejecutivo 210	512	-
Impuesto a la Renta por Pagar	50,282	34,083

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En el caso que existan sociedades que tengan accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición aplicaran una tarifa mayor tal como sigue:

- Tarifa del 25% cuando le pertenezca el 50% o más del capital social de la compañía, en cualquiera de las formas o tipos de sociedades tales como: accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta.
- Proporcional, cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a dicha participación.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

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

a) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 135 de fecha 07 de diciembre del 2017, se publicó el Decreto Ejecutivo No. 210 donde establece las rebajas aplicables al cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, que serán aplicables sobre el saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, tomando en consideración los ingresos brutos anuales como sigue:

- Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean iguales o menos a USD 500,000 mil dólares, tendrán una rebaja del 100% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean entre USD 500,001 dólares hasta USD 1,000,000 de dólares, tendrán una rebaja del 60% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Aquellos contribuyentes que sus ingresos brutos sean iguales o superiores a USD 1,000,001 dólares, tendrán una rebaja del 40% del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta.

b) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 115 de fecha 08 de noviembre de 2017, se publicó la Resolución del Servicio Nacional de Aduanas SENA 1, donde se establece la tasa de servicio de control aduanero, que serán aplicables sobre aquellos sujetos pasivos que ingresen mercancías extranjeras al territorio ecuatoriano y que se acojan a los regímenes aduaneros de importación, de excepción y otros regímenes aduaneros.

La tarifa será de 10 centavos de dólar, que se aplica sobre la base imponible constituida por el coeficiente resultante de dividir el peso neto declarado por ítem en gramos para la unidad de control aduanero también en gramos.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

c) Mediante registro Oficial Suplemento No. 123 del 20 de noviembre de 2017, se publicó la Resolución AC-DGERCGC17-00000568 dada por el Servicio de Rentas Internas, donde incorpora:

1.- Los nuevos sujetos pasivos que están obligados para la emisión de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios de manera electrónica, como sigue:

- Sujetos pasivos importadores habituales de bienes.
- Sujetos pasivos que tengan la calidad de agentes de aduana, de conformidad con la licencia otorgada por el SENA.
- Sujetos pasivos que presten servicios de transporte de valores y especies monetarias, a través de vehículos blindados.
- Sujetos pasivos dedicados a la venta, cesión o transferencia de cartera, a cualquier título.

Se define como Importador Habitual los siguientes sujetos pasivos:

Sus importaciones netas sean iguales o superiores al 25% del total de sus compras netas anuales del ejercicio fiscal anterior; y,

Sus ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal anterior sean iguales o superiores al valor de ingresos establecido para estar obligado a llevar contabilidad.

2.- Se reformó la Disposición Transitoria Única de la Resolución NAC-DGERCGC17-00000430 el cual indicaba:

“Las personas naturales y sociedades cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal anterior (2018) sean iguales o superiores al monto contemplado para pequeñas y medianas empresas PYMES (USD 100,001), tendrán la obligación de la emisión electrónica de facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, la misma que será exigible a partir del 01 de enero de 2019”.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Quedando la reforma como sigue: "Las personas naturales y sociedades cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal anterior (2018) se encuentren dentro del rango de ingresos previstos en la normativa vigente para PEQUEÑAS empresas (entre USD \$ 100.001,00 y USD \$ 1'000.000,00), tendrán la obligación de la emisión electrónica de facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, la misma que será exigible a partir del 01 de enero de 2019."

- d) Mediante Registro Oficial Suplemento No. 150 de fecha 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Reactivación de la Economía, fortalecimiento de la dolarización, que dentro de sus principales reformas están las siguientes:

Reforma: a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

1. Las entidades del sector financiero popular y solidario, distintas a las cooperativas, también podrán participar en los procesos de fusión y beneficiarse de la exoneración del pago del impuesto a la renta durante 5 años, según los requisitos y condiciones que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Sin perjuicio de lo señalado, el Comité de Política Tributaria autorizará esta exoneración y su duración, la cual no podrá exceder los 5 años. Esta exoneración se aplicará de manera proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño.
2. Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de

la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Enero 1 del 2018), gozarán de la exoneración del IR durante 3 años, contados a partir del 1er ejercicio fiscal en el que genere ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de acuerdo a los límites y condiciones que establezca el Reglamento LORTI.

En casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se podrá acoger a aquella que le resulte más favorable.

- 3.a Se consideran como deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales, según lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estas.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Se elimina la deducibilidad de las provisiones por estos conceptos.

- 3.b Se pueden deducir como gastos personales además a lo ya establecido los gastos de los padres, parejas en unión de hecho, hijos del conyugue, de la pareja o propios que no perciban ingresos gravados y que dependan del contribuyente sin que la edad de estos afecte esta deducción.

Los gastos de los padres podrán usarse como propios para deducirlos siempre que estos no perciban pensiones jubilares del IESS ni jubilares de más de un salario básico unificado, por si sola o en su totalidad.

Se aumenta a 2 veces la fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta de personas naturales en el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, para lo cual el total de los gastos personales deducibles no podrá superar dicho valor.

- 3.c Se establece la deducción adicional del 10% por la adquisición de bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, cuando sean efectuados por microempresas y artesanos, según condiciones adicionales por establecerse en el Reglamento LORTI.
4. Se fija la obligación de llevar contabilidad para personas naturales que hayan percibido ingresos mayores a USD 300.000,00, siendo la relación de los gastos y patrimonio fijada en el Reglamento LORTI, pero también se deja la opción a ampliar este monto por reglamento.

De exceder los montos indicado previamente, ahora los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos también estarán obligados a llevar contabilidad.

Ahora solo se excluye a las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales y asociaciones, mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, de las organizaciones de la economía popular y solidaria que cuentan con la opción de llevar registros contables de acuerdo a normas simplificadas establecidas en el Reglamento LORTI.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

5. Las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicables en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, por parte de la Administración Tributaria, exclusivamente en los casos en los que esta forma de determinación proceda de conformidad con la LORTI, y de forma motivada por la Administración Tributaria, precautelando la capacidad contributiva de los sujetos pasivos y su realidad económica. En el desarrollo del procedimiento administrativo se deberá garantizar el derecho al debido proceso y el derecho a la defensa de los contribuyentes, constitucionalmente establecidos.
6. El Impuesto a las Tierras Rurales deja de ser Crédito Tributario para el pago del Impuesto a la Renta único para las actividades del sector bananero.
 - 7.a La tasa del IR para sociedades pasa a ser del 25%.
 - 7.b.c La tasa de IR relativa a accionistas y socios residentes en paraísos fiscales pasa a ser de 3 puntos más de la normal para sociedades, es decir 28%, así mismo para las sociedades que no informan al SRI de su paquete accionario.
 - 7.d Las sociedades deberán estar en la facultad de demostrar que sus accionistas, no residentes en el Ecuador, que han sido declarados son los beneficiarios efectivos en cuestión.

Las microempresas tendrán una deducción adicional de una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales al determinar la base imponible para el Impuesto a la Renta de estas.

Se limita la reducción de los 10 puntos porcentuales a la tasa del IR por reinversión para las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero que posean 50% o más de componente nacional y las de turismo receptivo.

8. Se limita la Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación para las sociedades productoras de bienes.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

9. Se establece reducción de 3% de la tarifa IR para sociedades para las micro y pequeñas empresas y para exportadores habituales de bienes, según procedimiento establecido por el Comité de Política Tributaria. Siendo el caso para los exportadores siempre y cuando estos mantengan o incrementen el empleo.
10. Se ajusta la tarifa de Crédito tributario para sociedades extranjeras y personas naturales no residentes a los cambios recientes establecidos en la norma, al 25% de IR.
- 11.a.b Se asigna a las personas naturales y sucesiones indivisas, que estando obligadas a llevar contabilidad conforme lo señalado en la norma tributaria (Art. 19 LORTI), no realicen actividades empresariales, a la metodología para el anticipo IR de las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad
- 11.c Se excluye del cálculo del anticipo exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y la décimo cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- 11.d Se toma en consideración el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) para devolución de anticipo.

El valor a devolverse no podrá ser mayor a la diferencia entre el anticipo y el IR causado.

Para aplicar a la devolución del anticipo el contribuyente deberá mantener o incrementar el empleo neto.

De determinarse defraudación además de las acciones legales que correspondan, se aplicará un recargo del 200% del monto devuelto.
12. Se aumentan los servicios de riego y drenaje previstos en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, como tarifa 0% IVA.
13. La venta de cocinas de uso doméstico eléctricas y las que funcionen exclusivamente mediante mecanismos eléctricos de inducción, incluyendo las que tengan horno eléctrico, así como las ollas de uso doméstico, diseñadas para su utilización en cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas, de producción nacional dan derecho a crédito tributario.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

14. Se elimina de la devolución del impuesto al valor agregado por uso de medios electrónicos de pago las figuras de pago con tarjeta de crédito (1%) y los pagos con tarjeta de débito (1%)
- 15.a Se presenta en la ley la figura de exportador habitual y se hace referencia a criterios varios que se establecerán en el reglamento.
- 15.b Se presenta en la ley la clasificación de micro, pequeñas y medianas empresas y se hace referencia a criterios varios que se establecerán en el reglamento.
16. Disminuye a USD 1.000,00 el monto de las transacciones comerciales que se obliga a bancarizar, y la aplicación de la deducibilidad y de Crédito Tributario que esto trae.
17. Se establece sanción por ocultamiento patrimonial por el 1% del total de los activos o de los ingresos que estos generan, al que sea mayor, sin que se exceda del 5% del valor total de los activos o ingreso, según corresponda.
18. El Reglamento LORTI podrá establecer sistemas de cumplimiento de deberes formales y materiales simplificados, para sectores, subsectores o segmentos de la economía, que se establezcan en el mismo.

Reformas a la Ley Reformatoria a la Equidad Tributaria:

1. Cambia la exoneración del pago del ISD para personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas del 50% de una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta al valor total de la atención derivada de la enfermedad.
2. Se establece la devolución del ISD en la actividad de exportación en la parte que no sea usada como Crédito Tributario, por importaciones de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días.
3. Se elimina el Impuesto a las Tierras Rurales

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

4. Se aumentan los sujetos pasivos a los que aplica el Impuesto a la Tenencia de Activos en el Exterior a manera general estableciendo la norma ahora a los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos, y casas de valores, empresas aseguradoras y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que tengas fondos disponibles e inversiones en el exterior.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de Diciembre del 2015	Ajuste de fusión por Absorción (Nota 12)	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2016	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2017
	<i>(US Dólares)</i>					
Activo por impuesto diferido:						
Cambio de vida útil de edificio	378	-	-	378	(159)	219
	378	-	-	378	(159)	219

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	25,173	151,705
Impuesto a la renta corriente	50,282	34,083
Tasa efectiva de impuesto	199.75%	22.47%

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. 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.

Riesgo de Liquidez

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

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

11. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, el capital pagado consiste de 1.003.300 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

FLOVI S. A. FLOVISA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Gastos de Administración

Los gastos de administración y ventas consisten de lo siguiente:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuestos, contribuciones y otros	47,172	41,436
Honorarios profesionales	49,024	31,270
Repuestos y mantenimientos	164,215	23,920
Depreciación	184,967	12,389
Pagos a Notarios y Registradores de la Propiedad	1,546	12,061
Seguros	-	8,857
Servicios básicos	2,894	787
Otros	352	1,002
	450,170	131,722

13. Fusión por Absorción

Al 31 de Diciembre del 2016, **FLOVI S. A. FLOVISA** incluyó en sus registros contables los activos, pasivos, patrimonio, ingreso y gastos de la compañía **TOTTORI ENTERPRISES S.A.**

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

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (19 de Abril del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
