

COMPAÑÍA FLOVI S.A. FLOVISA

Notas Explicativas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

Actividad.

La Compañía fue constituida en Febrero del 1993 en Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía FLOVI S.A. FLOVISA En sesión de la Junta General de Accionistas y precedida por el Representante Legal Julio Jurado Andrade se dio lectura a los Resultados Financieros obtenidos en el Ejercicio Económico del año 2012 .

Balance General

ACTIVOS

Valores de Efectivo o Equivalentes a Efectivo

Los dineros recaudados por concepto de Arriendos, préstamos y Pagos a Proveedores, se los realiza directamente de la cuenta corriente habilitada para el efecto en el Banco Bolivariano.

Igualmente, la entidad elabora conciliaciones bancarias, las cuales se encuentran al día.

Los valores en banco corresponden a depósito por arriendos cobrados, ingresos provenientes de préstamos de accionistas y destinados para cumplir los gastos operacionales, obligaciones Tributarias y legales.

La entidad mantiene una inversión en certificados de depósitos a plazos fijos con una tasa de interés pasiva regulada por el sistema financiero del País.

CODIGO	NOBRE DE LA CUENTA	31-Diciembre de 2011	31-Diciembre de 2012
1110201101	Cta.Cte. Bolivariano	100.692,80	207.951,73
1120101001	Inversiones Banco Bolivariano	0,00	1'300.000,00
	TOTAL	100.692,80	1'507.951,73

Cuentas y Documentos por cobrar Clientes

El saldo en la cuenta clientes corresponde a las transacciones durante el periodo contables durante el año 2012, producido por arriendos y alícuotas mensuales.

CODIGO	NOBRE DE LA CUENTA	31-Diciembre de 2011	31-Diciembre de 2012
1130101001	CxC Locales 0%	0,00	10.000,00
	TOTAL	0,00	10.000,00

Otras Cuentas por Cobrar

La Entidad mantiene una cuenta por cobrar por el valor de \$ 1'200.000,00 préstamo concedidos a Empresas Asociadas que realizan inversiones en Instituciones Financieras.

Otros Activos Corrientes

Flovi S.A. presenta en sus activos corriente un saldo de \$. 2'617.020,14, la cual se compone de la siguiente manera:

CODIGO	NOBRE DE LA CUENTA	31-Diciembre de 2012
1140102001	Anticipos Compras Locales.	2'550.420,14
1140102003	Anticipos Compras Importadas.	66.600,00
	TOTAL	2'617.020,14

Los valores consignados representan anticipos entregados para la ejecución de la obra en proceso. La Empresa estima recibir flujos de efectivo futuros cuando el proyecto este terminado en su totalidad.

Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo a 31 de diciembre de 2012, ascendieron a \$ 2'194.234,93 y su depreciación acumulada a \$ 520,06 las cuales son contabilizadas por su costo de adquisición y se deprecian de acuerdo al número de años de vida útil esperada.

El total neto de los Activos Fijos es de \$. 2'193.714,87

El método de depreciación utilizado es el de línea recta, con base en la vida útil de los activos, atendiendo las instrucciones que sobre el particular las normas internacionales de información financiera recomiendan.

La composición de Propiedad, planta y equipo es la Siguiende:

CODIGO	NOBRE DE LA CUENTA	VIDA UTIL	VALOR
1220101001	Terrenos		31.830,82
1220101002	Edificios	40	1.631,39
1220103002	A.F. Montaje-Edificios		2'160.772,72
1220102002	Dep.Acum. Edificios		520,06
	TOTAL		2'193.714,87

Durante 2012, la Compañía incremento la inversión en la obra en proceso significativamente y por tanto lleva a cabo una revisión constante de los avances del proyecto.

PASIVOS

El pasivo a 31 de Diciembre de 2012, ascienden a la suma de \$ 7'635.433,50 cifra que representan obligaciones por pagar a Proveedores locales, Accionista Local y Extranjera y con la administración Tributaria.

Las cuentas que conforman esta clase de Pasivos son:

Cuentas por Pagar Local

Este rubro está conformado por compra de bienes o servicios de los proveedores de la Compañía que al cierre del periodo 2012 asciende a \$. 5.523,14

Obligaciones con la Administración Tributaria

El saldo de esta cuenta es generado por retenciones en la Fuente aplicadas por compra de bienes o servicios a los proveedores de la Compañía, al cierre del periodo 2012 asciende a \$. 16.762,91 y se pagara en enero 2013 según la fecha de vencimiento.

Cuentas por Pagar a Largo Plazo

La compañía ha recibido en el Ejercicio Económico 2012 Préstamos por sus accionistas, las cuales la Empresa a Invertido en la obra en proceso. La Empresa mantiene una cuenta con los Accionistas por \$. 7'613.042,02 los cuales se encuentran registradas en el Banco Central y serán canceladas cuando la Empresa disponga de los flujos de efectivo.

Pasivo Diferido

Los valores de este pasivo corresponden a la aplicación de las nuevas normas Internacionales de Información Financiera NIIF Adoptadas por primera vez en el Ecuador.

Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2012, el capital pagado de compañía consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal de \$. 1.00

La propuesta de los accionistas es de aumentar el capital social que durante el periodo 2013 se incrementaría a un millón de dólares Americanos.

El Estado de Resultados.

Ingresos

Ingresos por Arriendos \$. 22.000,00

Los ingresos son netamente por la actividad propia de la Empresa, la explotación de bienes inmuebles.

Egresos

Gastos Administrativos.

Gastos Generales representan 93.61% de los Ingresos esto es \$. 20.593,16

La compañía incurrió en gastos durante el 2012 por los siguientes conceptos; servicios prestados por honorarios profesionales, mantenimiento, suministros de oficina, seguros, Impuestos, consumo de servicios básicos, afiliaciones, movilización, etc.

Otros Egresos.

Los otros egresos corresponden a comisiones bancarias por el mantenimiento y envíos de estados de cuenta.

Impuesto a la Renta

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 23 % sobre la base de la Utilidad Gravable.

Atentamente

FLOVI S.A. FLOVISA



Byron Tomalá Macías.
Contador Reg.046756