

INFORMACIÓN GENERAL

La compañía FLOVI S.A. FLOVISA, fue constituida el 24 de febrero del 1993, en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, como Sociedad Anónima.

FLOVI S.A. FLOVISA, es una compañía cuya actividad principal es la de COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, actualmente está representada legalmente por la Sra. JACQUELINE VALLE ROMERO.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación

La compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board - IASB y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, considerando que es fundamental para el desarrollo del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que armonicen con conceptos universales en el adecuado registro de las transacciones y la correcta preparación de los estados financieros.

Activos y Pasivos Financieros, Reconocimiento, medición inicial y posterior

La compañía reconocerá el activo o pasivo financiero solo cuando se convierta según las cláusulas contractuales del instrumento, en la fecha de negociación. Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de la transacción, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación la compañía medirá el instrumento financiero al valor presente de los pagos futuros.

Efectivo y Equivalente al Efectivo

Esta constituida por los valores de efectivo en caja, registradas todos en el estado de situación y certificados con los estados de cuenta bancarios. Dichas cuentas no están a un riesgo significativo de cambios en su valor. Al 31 de diciembre del 2017, el saldo en bancos según registros contables es de \$461,769.38, conñado con el estado de cuenta bancaria.

Otras Cuentas por Cobrar

Las otras cuentas por cobrar están conformadas por anticipo para gastos legales por \$160.00.

Activo por Impuestos Corrientes

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía registra saldos por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, no compensados del año 2016 y años anteriores por \$2,525.52.

Propiedad, Planta y Equipos

Están registradas al costo de adquisición y todos lo costos directamente relacionados con el activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración. La depreciación inicia cuando el activo está disponible para su uso, y se deprecián utilizando el método de línea recta, determinando previamente el importe depreciable del activo, y en base a la vida útil estimada.

Posteriormente a la medición inicial, la compañía medirá el valor de las propiedades planta y equipos al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía registra los siguientes saldos:

Terreno	\$2,507,261.64
Edificio	\$6,613,983.82
Muebles y Enseres	\$1,094,609.14
Vehículos	\$303,805.40
Otras propiedades	\$798,036.73
(-) Depreciación acumulada	\$682,582.05
Neto	\$10,835,814.68

Inversiones no corrientes en subsidiarias

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía registra saldos por \$2,521,424.90.

Cuentas y Documentos por pagar corrientes

La compañía registra en sus cuentas, obligaciones pendientes con sus proveedores locales, las cuales se han incurrido para el funcionamiento administrativo, y obligaciones con SRI.

Al cierre del ejercicio 2017 la compañía registra los siguientes saldos:

Proveedores Locales	\$3,604.64
Proveedores Relacionados	\$342,565.15
Obligaciones con SRI	\$3,707.96
Total	\$349,877.75

Cuentas y Documentos por pagar no corriente

Corresponde a saldos por préstamos de los accionistas de la compañía a ser cancelados a largo plazo (renovaciones anuales). Al 31 de diciembre de 2017 la cuenta registra un saldo de \$1,130,938.02.

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 en el año 2012.

Al cierre del ejercicio 2017, este valor se recalcula de acuerdo con la última reforma fiscal, por el incremento de la tasa de impuesto a la renta que pasa del 25% al 28%, para el caso de empresas cuyos accionistas residen en paraísos fiscales:

Saldo año 2012	\$377.50
Más: Recalcuio tarifa y abance	\$158.98
Saldo acumulado año 2017	\$218.52

Patrimonio

CAPITAL SOCIAL. - El capital social está representado por 1'003.300 acciones a un valor nominal unitario de US\$1.00 cada acción.

RESERVA LEGAL. - La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta presenta un saldo de \$16,583.21.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES. - Reserva por valuación de propiedades por \$1'037,604.65, en la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF adoptadas por primera vez en el Ecuador en el año 2012.

Resultados del Ejercicio 2017

La compañía ha obtenido los ingresos suficientes para cubrir todos los gastos generados en el presente ejercicio económico. Dando como resultado una UTILIDAD antes de impuestos por \$25,172.87.

Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio

La compañía dentro del ejercicio económico del 2017, mediante sus operaciones ordinarias generó utilidad contable, según la conciliación tributaria NO se determina impuesto corriente a pagar, tal como se demuestra a continuación:

Utilidad Contable	\$25,172.87
Más: Gastos no deducibles	\$11,369.61
Menos: Ingresos exentos	-\$387,342.83
Pérdida tributaria	-\$350,800.35

Sin embargo, como la compañía determinó el anticipo de IR 2017 por \$50,282.36, de acuerdo con la Ley de Reactivación Económica GPO 190 29-12-17 el anticipo calculado se considere impuesto mínimo a pagar.

Byron Tomala
RUC: 0911255222001
Registro Profesional N°: 0.46706
Contador General