



Exp. 7842

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPANIAS  
13 OCT. 2011  
OPERADOR 16

**INDICE:**

- **Informe de los Auditores Independientes**
- **Estado de Situación Financiera**
- **Estado de Flujo de Caja**
- **Estado de Cambios en el Patrimonio**
- **Notas a los Estados Financieros**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE "FLOBAR S.A."**

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
13 OCT. 2011  
OPERADOR 16  
C/10

#### **1. Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros: de Situación Financiera, De Resultados de Cambios en el patrimonio y De Flujos de Efectivo que se adjuntan de la compañía FLOBAR S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2010 y un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

#### **2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros:**

La Administración de FLOBAR S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, y que estén libres de errores materiales causados por fraude o error.

#### **3. Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

**[www.avilaconsultores-ec.com](http://www.avilaconsultores-ec.com)  
[consultores@avilaconsultores-ec.com](mailto:consultores@avilaconsultores-ec.com)**

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,  
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador



13 OCT. 2011

OPERADOR 16

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de FLOBAR S.A. a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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.

#### 4. Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la posición financiera de la compañía FLOBAR S.A. al 31 de diciembre del 2010, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

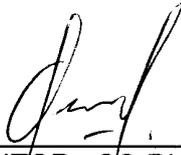
#### 5. Asunto de Énfasis

La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación cambios en el patrimonio y flujos de efectivo de FLOBAR S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía FLOBAR S.A., en calidad de agente de retención y percepción, se emiten por separado.

Quito, 30 de Septiembre de 2011

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.



AUDITOR -SC-RNAE 338

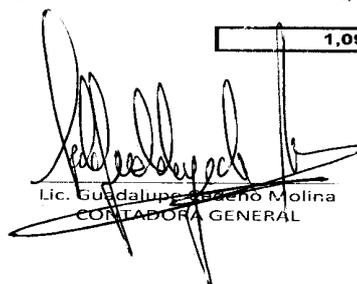


**FLOBAR S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2010</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	37,633.63
Cuentas por Cobrar	4	459.46
Impuestos Anticipados	5	93,745.59
Gastos Anticipados	6	<u>4,580.41</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		136,419.09
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedad, Planta y Equipo, neto	7	963,337.38
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		963,337.38
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,099,756.47</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas Por Pagar Comerciales	8	56,799.42
Obligaciones Con IESS	9	2,816.33
Obligaciones con el SRI	10	5,405.47
Provisiones Por Pagar	11	16,190.37
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>81,211.59</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Pasivos de Largo Plazo	12	601,232.54
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTES</b>		<u>601,232.54</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>682,444.13</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital Pagado	13	50,000.00
Reserva Legal		23,341.57
Reserva Facultativa		20,029.71
Reservas de Capital		150,336.45
Utilidades Ejercicios Anteriores		140,169.55
Utilidad del Ejercicio		33,435.06
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		417,312.34
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,099,756.47</b>



Arq. Alicia Flores Barragán  
GERENTE GENERAL



Lic. Guadalupe Moreno Molina  
CONTADORA GENERAL

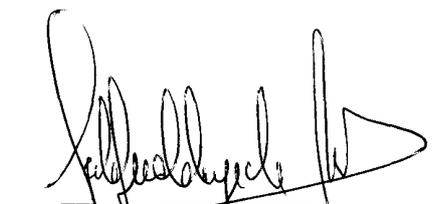
LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(EXPRESADO EN US DOLARES)**

<u>VENTAS</u>	NOTAS	<u>2010</u>
Ventas	14	257,873.08
<b><u>COSTOS</u></b>		
Costo de Ventas	15	<u>83,922.57</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>173,950.51</b>
 <b><u>OTROS INGRESOS</u></b>		
Ingresos Financieros	16	<u>174.22</u>
 <b><u>GASTOS</u></b>		
Gastos de Administración	17	115,204.94
Gastos Financieros		<u>6,013.42</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>121,218.36</b>
 <b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA</b>		
		<b>52,906.37</b>
15% Participación de Empleados		7,935.96
Gastos No deducibles		1,171.00
25% Impuesto a la Renta		<u>11,535.35</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL PERÍODO</b>		<b>33,435.06</b>



Arq. Alicia Flores Barragán  
GERENTE GENERAL

  
 Lic. Gladys Cedeño Molina  
 CONTADORA GENERAL

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010  
 (EXPRESADO EN US DOLARES)

	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA CAPITAL	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	TOTAL
Saldos a Diciembre 31/2009	50,000.00	18,717.36	15,405.50	150,336.45	140,169.55	374,628.86
Movimiento año 2010:						
Dividendos						-
Utilidad Neta del Ejercicio					33,435.06	33,435.06
Apropiación para Reserva Legal		4,624.21	4,624.21			9,248.42
Saldos a Diciembre 31/2010	50,000.00	23,341.57	20,029.71	150,336.45	173,604.61	417,312.34

*Alicia Flores Barragán*

Arq. Alicia Flores Barragán  
GERENTE GENERAL

*Guadalupe Cedeno Molina*

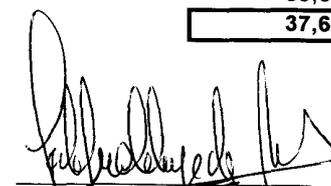
Lic. Guadalupe Cedeno Molina  
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)**

<b>A. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<b><u>2010</u></b>
Utilidad del Ejercicio	52,906.37
Ajustes por cargos que no representa efectivo:	
Depreciaciones	65,966.15
Provisiones	16,190.37
Efectivo proveniente de actividades operativas antes del cambio en el capital de trabajo	<b>135,062.89</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	
Aumento en Cuentas por cobrar a clientes No relacionados	(459.46)
Aumento en otras Cuentas por cobrar (impuestos Anticipados)	(93,745.59)
Aumento y/o Gastos Anticipados	(4,580.41)
Aumento y/o disminución cuentas por pagar a Proveedores	56,799.42
Aumento y/o Disminución en otras obligaciones por pagar	8,221.80
Flujo de Efectivo antes de Partida extraordinaria	<u>(33,764.24)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<b>101,298.65</b>
<b>B. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Aumento de Tangibles Neto	<u>(898,171.28)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(898,171.28)</b>
<b>C. ESTADO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Pasivos a Largo Plazo	601,232.54
Utilidades Retenidas	<u>173,604.61</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>774,837.15</b>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(22,035.48)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	59,669.11
Efectivo y sus equivalentes al final del período	<b>37,633.63</b>

  
 Arq. Alicia Flores Barragán  
 GERENTE GENERAL

  
 Lic. Guadalupe Cedeño Molina  
 CONTADORA GENERAL

**FLOBAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

**NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

**Operaciones y Entorno Económico**

La compañía FLOBAR S.A. esta constituida y opera en el Ecuador desde el 4 de Diciembre de 1980. Su domicilio es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito;

El objeto Social y sus actividades relevantes son la compraventa de muebles e inmuebles, la promoción de ventas, los arrendamientos y la administración de inmuebles, corretaje, la construcción de Obras Civiles.

El sector Inmobiliario en los últimos años ha experimentado un fuerte crecimiento y se ha consolidado, en correspondencia al ciclo expansivo en la que está inmersa la economía ecuatoriana, medidas en las variables del crecimiento del PIB, intereses tendientes a la baja, y bonos para la vivienda que han permitido que los ciudadanos puedan acceder a la vivienda en propiedad. Por lo tanto estos factores han contribuido a que la construcción y el mercado inmobiliario sea uno de los motores de la reactivación de la economía ecuatoriana.

Las empresas inmobiliarias y de construcciones presentan problemas contables específicos, por la amplia diversificación de materiales y la dispersión geográfica, lo cual obliga que los registros para su control sean especializados

En la actualidad, el gobierno en turno ha asumido un fuerte compromiso público con el desarrollo del país y la distribución más igualitaria de la renta, tomando como eje fundamental la política tributaria con las reformas tendientes a mejorar los niveles de equidad, combatir la evasión tributaria, enfrentar el déficit de la balanza comercial, y la salida de capitales del país, entre las cuales se destacan el incremento de salida de divisas del 1% al 2%, la creación de impuesto a los

dividendos de los accionistas de las empresas por concepto de utilidades, un impuesto Mínimo a las empresas por el uso de la infraestructura pública y que corresponde al actual anticipo del Impuesto a la Renta, que se paga en los meses de julio y septiembre, el mismo que deja de ser reembolsable para todas las empresas que tributen por debajo de un determinado umbral, el incremento de los porcentajes de Impuestos a los consumos especiales, y la subida de aranceles de insumos seleccionados.

Estos factores inciden en la economía del Ecuador, lo cual se manifiesta en la alta calificación del riesgo país, y la reducción significativa de la inversión extranjera y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una afectación en las actividades económicas de las empresas del país.

A la fecha de emisión de los estados financieros no se puede avizorar las posibles implicaciones que a consecuencia de lo manifestado en párrafos precedentes tendrían en el futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad, por tal motivo los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

## **NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Bases de presentación.-** Los Estados Financieros adjuntos corresponden al periodo comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2010, los mismos que están expresados en dólares norteamericanos. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren 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 de su adopción, lo cual podría llegar a diferir de sus efectos finales en la transición a la implementación de las normas Internacionales de Información financiera.

Las políticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-** Representa el efectivo disponible, los saldos en las cuentas bancarias que se aplican conciliaciones periódicas, y las inversiones de corto plazo.

**Ingresos y Ventas.-** Los ingresos corresponden principalmente al canon de arrendamiento de inmuebles. Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la entrega del bien o servicio comercializado por la Compañía.

**Costos y gastos.-** Estos son reconocidos cuando las facturas de proveedores son registradas y pagadas y por el devengo de costos y gastos de producción.

**Activos Fijos y Depreciación.-** Los activos fijos son registradas al costo de adquisición, y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios, 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años para equipo de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Activos Fijos no Depreciables.-** se registran las construcciones en proceso, hasta que logre su devengo y poder ser trasladadas a cuentas de resultados de conformidad a la NEC 15, y con aplicación al método de Contratación por obra terminada.

**Cuentas por Cobrar.-** Son valuadas a su valor nominal.

**Valuación de Inventarios.-** Serán valuados al costo promedio, los mismos que no excederán del valor de mercado, actualmente la empresa no tiene inventarios.

**NOTA 3.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2010</u>
Caja	30.45
Bancos	7,496.63
Inversiones Corto Plazo	30,106.55
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>37,633.63</u></u>

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR**

El resumen de éste rubro es el siguiente:

	<u>2010</u>
Cuentas Por Cobrar Empleados	459.46
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>459.46</u></u>

**NOTA 5.-IMPUESTOS ANTICIPADOS**

El siguiente es el detalle de éstas cuentas al cierre de año

	<u>2010</u>
Retenciones en la Fuente 2010	12,515.99
IVA Compras	53,574.41
Retenciones de IVA	27,655.19
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>93,745.59</u></u>

**NOTA 6.- GASTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	<u>2010</u>
Anticipos Arq. Santiago Alarcón	4,580.41
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>4,580.41</u></u>

**NOTA 7.- ACTIVO FIJO TANGIBLE**

El siguiente es un resumen de Propiedad, Planta y Equipo componentes de este grupo:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto 2010</u>
Edificios	1,067,742.79	(241,330.31)	826,412.48
Terrenos	7,788.02	-	7,788.02
Maquinaria y Equipos	138,093.27	(23,933.62)	114,159.65
Vehículos	36,610.52	(21,633.29)	14,977.23
<b>Saldos en Balance</b>	<b>1,250,234.60</b>	<b>(286,897.22)</b>	<b>963,337.38</b>

**NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<u>2010</u>
Proveedores	56,799.42
<b>Saldos en Balance</b>	<b>56,799.42</b>

**NOTA 9. OBLIGACIONES CON EL IESS**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2010</u>
Obligaciones con el IESS	2,816.33
<b>Saldos en Balance</b>	<b>2,816.33</b>

**NOTA 10.- OBLIGACIONES CON EL SRI**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2010</u>
IVA Ventas	3,237.77
Retenciones en la Fuente	800.00
Retenciones de IVA	960.00
Retención Impuesto a la Renta Empleados	407.70
<b>Saldos en Balance</b>	<b>5,405.47</b>

**NOTA 11.- PROVISIONES POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2010</u>
Obligaciones con Empleados	8,254.41
15% Participación Empleados	7,935.96
<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>16,190.37</u></b>

**NOTA 12.- PASIVOS A LARGO PLAZO**

Un resumen de los pasivos a largo plazo integrantes de este rubro es el siguiente:

	<u>2010</u>
Srta. Fabiola Flores	1,232.54
Econ. Cristobal Flores	150,000.00
Sra. Alicia Barragán	150,000.00
Arq. Alicia Flores Barragán	150,000.00
Dra. Susana Flores Barragán	150,000.00
<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>601,232.54</u></b>

**NOTA 13.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2010</u>
Capital Pagado	50,000.00
Reserva Legal	23,341.57
Reserva Facultativa	20,029.71
Reservas de Capital	150,336.45
Utilidades Ejercicios Anteriores	140,169.55
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	33,435.06
<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>417,312.34</u></b>

→ El capital esta compuesto de cincuenta mil acciones de un dólar cada acción

**NOTA 14.- VENTAS NETAS**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo es como sigue:

	<u>2010</u>
Oriflame	128,073.08
Fausto Coello	900.00
Susana Gabela	900.00
SRI	128,000.00
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>257,873.08</u></u>

**NOTA 15.- COSTO DE VENTAS**

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	<u>2010</u>
Costos Edificio Floblar	12,947.78
Costos Edificio Floreana	12,998.70
Costos Edificio Las Lomas	57,976.09
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>83,922.57</u></u>

**NOTA 16.- INGRESOS FINANCIEROS**

El detalle de los montos componentes de éste rubro es el siguiente:

	<u>2010</u>
Intereses Inversión	174.22
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>174.22</u></u>

**NOTA 17.- GASTOS**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2010</u>
Gastos Administrativos	115,204.94
Gastos Financieros	6,013.42
<b>Saldos en Balance</b>	<u><u>121,218.36</u></u>

**NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 hasta presente Informe en Septiembre 30 de del 2011, no se han producido eventos que por las operaciones de la Compañía FLOBAR S.A.

**NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 hasta la fecha de emisión del presente Informe en Septiembre 30 de del 2011, no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente las operaciones de la Compañía FLOBAR S.A.

COMPTON  
DE COMPANIA  
13 OCT. 2011  
OPERADOR 16