

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LA COMPAÑÍA  
FLORAR S.A.  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**INDICE:**

- ✓ *Informe de los Auditores Independientes*
- ✓ *Estado de Situación Financiera*
- ✓ *Estado de Resultados Integral*
- ✓ *Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas*
- ✓ *Estado de Flujo de Caja*
- ✓ *Notas y Revelaciones a los Estados Financieros*

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

Av. República Nº 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309.  
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los Señores Accionistas y Directores de*

*"FLOBAR S.A."*

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

*Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía FLOBAR S.A. al 31 de Diciembre del 2012 y los correspondientes Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, De cambios en el Patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas de revelación.*

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

*La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 están*

**www.avilaconsultores-ec.com**  
**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

*libres de errores materiales.*

*Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener 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. 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 la Compañía 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 si las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*

*Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.*

#### **4. Opinión**

*En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la posición financiera de la compañía FLOBAR S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.*

#### **5. Asunto de Énfasis**

*Tal como se explica más adelante en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado*

**www.avilaconsultores-ec.com**  
**consultores@avilaconsultores-ec.com**

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

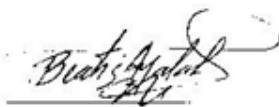
*aplicando NIIF. Con fines comparativos, se incluyen los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes.*

*Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía se describen en la Nota 3.*

*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, Marzo 11 de 2013

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.



SC-RNAE 338

FLORAR S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

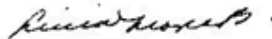
|                                                                       | NOTAS | 2012                | 2011                | ADICIONALES<br>EXTRACONTABLES |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                        |       |                     |                     |                               |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                                             |       |                     |                     |                               |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo                                   | 4     | 148,215.92          | 211,709.05          | 211,709.05                    |
| Activos Financieros                                                   | 5     | 56,182.21           | 56,774.80           | 56,774.80                     |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados                                   | 6     | 28,532.76           | 22,306.21           | 22,306.21                     |
| Activos Por Impuestos Corrientes                                      | 7     | 74,826.40           | 74,150.00           | 74,150.00                     |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                                       |       | <b>307,757.29</b>   | <b>364,940.06</b>   | <b>364,940.06</b>             |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                          |       |                     |                     |                               |
| Propiedad, Planta y Equipo, neto                                      | 8     | 2,656,166.53        | 895,778.08          | 2,788,961.67                  |
| Propiedades de Inversión                                              | 9     | 352,844.46          | -                   | -                             |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                                    |       | <b>3,009,011.00</b> | <b>895,778.08</b>   | <b>2,788,961.67</b>           |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                                  |       | <b>3,316,768.29</b> | <b>1,260,718.14</b> | <b>3,153,901.73</b>           |
| <b>PASIVO</b>                                                         |       |                     |                     |                               |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                               |       |                     |                     |                               |
| Cuentas y Documentos Por Pagar                                        | 10    | 10,800.00           | 15,149.97           | 15,149.97                     |
| Cuentas Por Pagar Diversas Relaciones                                 | 11    | 275,000.00          | 38,069.16           | 50,057.83                     |
| Otras Obligaciones Corrientes                                         | 12    | 44,915.81           | 110,000.00          | 110,000.00                    |
| Anticipo de Clientes                                                  | 13    | 1,600.00            | 2,000.00            | 2,000.00                      |
| Porción Corriente de Provisión por Beneficios a Empleados             | 14    | 2,611.54            | 121,113.75          | 13,795.06                     |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                                       |       | <b>334,927.35</b>   | <b>296,332.88</b>   | <b>181,002.86</b>             |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>                                          |       |                     |                     |                               |
| Cuentas Por Pagar Diversas Relaciones                                 | 15    | 600,000.00          | 600,000.00          | 600,000.00                    |
| Provisión por Beneficios a Empleados                                  |       | 123,835.98          | -                   | 123,835.98                    |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTES</b>                                     |       | <b>723,835.98</b>   | <b>600,000.00</b>   | <b>723,835.98</b>             |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                                   |       | <b>1,058,763.33</b> | <b>896,332.88</b>   | <b>904,838.84</b>             |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                                |       |                     |                     |                               |
| Capital                                                               | 16    | 50,000.00           | 50,000.00           | 50,000.00                     |
| Reservas                                                              |       | 210,442.45          | 200,394.75          | 200,394.75                    |
| Resultados Acumulados                                                 |       | 110,952.21          | 70,761.39           | 70,761.39                     |
| Resultados del Ejercicio                                              |       | 24,875.08           | 50,238.52           | 50,238.52                     |
| <b>SUBTOTAL PATRIMONIO</b>                                            |       | <b>395,220.74</b>   | <b>371,394.66</b>   | <b>371,394.66</b>             |
| <b>RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF</b> |       |                     |                     |                               |
| Revalorización FLOAR LILLOA                                           |       | 62,335.41           | 0.00                | 62,335.41                     |
| Revalorización FLOAR LILLOA CARONDELET                                |       | 136,999.55          | 0.00                | 136,999.55                    |
| Revalorización FLOAR LILLOA LAS LOMAS, 5 DE DICIEMBRE                 |       | 391,380.15          | 0.00                | 391,380.15                    |
| Revalorización FLOAR LILLOA                                           |       | 258,401.10          | 0.00                | 258,401.10                    |
| Revalorización FLOAR LILLOA CARONDELET                                |       | 1,048,782.53        | 0.00                | 1,048,782.53                  |
| Beneficios a Empleados Derivados                                      |       | 28,507.06           | 0.00                | 28,507.06                     |
| Seguros Médicos y Cuentas de Ahorro                                   |       | 7,016.54            | 0.00                | 7,016.54                      |
| Depreciación Acumulada en base de Maquinaria y Frenos                 |       | 4,321.39            | 0.00                | 4,321.39                      |
| <b>TOTAL RESULTADOS PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF</b>                  |       | <b>1,854,896.53</b> | <b>0.00</b>         | <b>1,854,896.53</b>           |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>                        |       | <b>2,261,017.25</b> | <b>371,394.66</b>   | <b>2,235,091.19</b>           |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                  |       | <b>3,319,780.58</b> | <b>1,267,712.50</b> | <b>3,153,901.73</b>           |

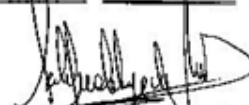
*Alfonso Flores Barragán*  
Alfonso Flores Barragán  
GERENTE GENERAL

*Rafaela Cordero*  
Rafaela Cordero  
CONTADOR GENERAL

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**NEC NIIF AL 1 DE ENERO DE 2012**  
**(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)**

|                                                                                   | NOTAS | 2012              | 2011              | 31/12/2011 NIIF<br>EXTRACONTABLE |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                                                   |       |                   |                   |                                  |
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>                                         | 16    |                   |                   |                                  |
| Prestación de Servicios                                                           |       | 353,746.29        | 334,499.57        | 334,499.57                       |
| Otros Ingresos de Actividades Ordinarias                                          |       | -                 | 1,500.00          | 1,500.00                         |
| <b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>                                   |       | <u>353,746.29</u> | <u>335,999.57</u> | <u>335,999.57</u>                |
| Costo de Ventas y Producción                                                      |       | 141,802.30        | 86,759.55         | 86,759.55                        |
| <b>GANANCIA BRUTA</b>                                                             |       | <u>211,944.09</u> | <u>249,240.02</u> | <u>249,240.02</u>                |
| <b>OTROS INGRESOS</b>                                                             |       |                   |                   |                                  |
| Intereses Financieros                                                             | 17    | 7,264.84          | 2,412.77          | 2,412.77                         |
| <b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>                                                       |       | <u>7,264.84</u>   | <u>2,412.77</u>   | <u>2,412.77</u>                  |
| <b>GASTOS</b>                                                                     | 18    |                   |                   |                                  |
| Gastos de Venta                                                                   |       | 2,927.05          |                   |                                  |
| Gastos de Administración                                                          |       | 176,827.73        | 172,354.09        | 172,354.09                       |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                                               |       | <u>179,754.78</u> | <u>172,354.09</u> | <u>172,354.09</u>                |
| <b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION DE<br/>TRABAJADORES EN IMPUESTO A LA RENTA</b> |       | <u>39,454.15</u>  | <u>166,958.25</u> | <u>79,298.70</u>                 |
| Participación Trabajadores                                                        |       | 5,918.12          | 11,894.81         | 11,894.81                        |
| <b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>                                      |       | <u>33,536.03</u>  | <u>67,493.99</u>  | <u>67,403.90</u>                 |
| Impuesto a la Renta                                                               | 19    | 5,690.97          | 17,165.38         | 17,165.38                        |
| <b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>                                                  |       | <u>24,329.06</u>  | <u>50,238.52</u>  | <u>50,238.52</u>                 |

  
 Arq. Alicia Flores Barragán  
 GERENTE GENERAL

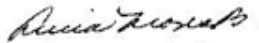
  
 C. Guadalupe Cedeño Molina  
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

24,226.08  
138,417.77  
2,854,000.53

**FLOBAR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(EXPRESADO EN DOLÁRES ESTADOUNIDENSES)**

| <b>A. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                | <b>2012</b>           | <b>2011</b>       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Utilidad del Ejercicio                                                                   | 24,926.06             | 50,238.52         |
| Ajustes por cargos que no representa efectivo:                                           |                       |                   |
| Depreciaciones                                                                           | 137,741.85            | 83,958.83         |
| Provisiones                                                                              |                       | 12,988.08         |
| Electivo proveniente de actividades operativas antes del cambio en el capital de trabajo | 162,667.91            | 127,184.03        |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>                                                      |                       |                   |
| Disminución y/o Aumento en Cuentas por cobrar a clientes No relacionados                 | 512.59                | (56,315.34)       |
| Aumento en otras Cuentas por cobrar (Impuestos Anticipados)                              | (9,307.37)            | (69,578.59)       |
| Aumento y/o Gastos Anticipados                                                           | (6,226.55)            | 71,439.38         |
| Aumento y/o disminución cuentas por pagar a Proveedores                                  | (119,349.98)          | 73,350.56         |
| Aumento y/o Disminución en otras obligaciones por pagar                                  | 94,370.57             | 29,247.92         |
| Flujo de Efectivo antes de Partida extraordinaria                                        | (29,900.74)           | 48,143.93         |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                           | <b>122,767.17</b>     | <b>175,307.96</b> |
| <b>B. FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                |                       |                   |
| Aumento de Tangibles Neto                                                                | (2,382,377.39)        | -                 |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                            | <b>(2,382,377.39)</b> | <b>-</b>          |
| <b>C. ESTADO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                          |                       |                   |
| Pasivos a Largo Plazo                                                                    | (59,974.09)           | 1,232.54          |
| Utilidades Retenidas                                                                     |                       |                   |
| Resultados Acumulados NIIF                                                               | 2,236,091.19          | -                 |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                       | <b>2,176,117.10</b>   | <b>(1,232.54)</b> |
| <b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>                                       | <b>(63,483.12)</b>    | <b>174,075.42</b> |
| <b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo</b>                                 | <b>211,709.65</b>     | <b>37,633.63</b>  |
| <b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>                                  | <b>148,215.92</b>     | <b>211,709.65</b> |

  
 Arg. Alicia Flores Barragán  
 GERENTE GENERAL

  
 Carlos J. Muñoz Molina  
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**FLOBAR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****NOTA 1.- OPERACIONES**

*La compañía FLOBAR S.A. está constituida jurídicamente en Ecuador desde el 4 de Diciembre de 1980. Su domicilio es la ciudad del Distrito Metropolitano 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, y la construcción de Obras Civiles.*

**NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

*Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).*

*El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado al 31 de diciembre de 2012.*

*Los Estados Financieros comparativos de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1-Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF 1 al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.*

*La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.*

*Las siguientes son las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en*

función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

#### 2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

*El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a seis meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.*

#### 2.2. Valoración de Inventarios

*Serán registrados a su costo, para ser amortizados a través del uso y reposición, actualmente la compañía no posee inventarios.*

#### 2.3. Propiedad, Planta y Equipo

*Los activos fijos están registrados al costo del avalúo catastral en caso de inmuebles de conformidad con la resolución emanada por el organismo de control, para el efecto. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimientos que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.*

*Se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:*

*20 años para edificios, 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 10 para infraestructura e instalaciones, 5 para vehículos y 3 para equipo de computación, de conformidad con la LORTI, lo cual difiere de las NIIF en cuanto al tiempo de vida útil de los activos.*

#### 2.4 Impuestos

*El impuesto a la renta la compañía lo cancela después de deducir el 15% de Utilidades a trabajadores, el mismo que es liquidado en su oportunidad a través de la conciliación tributaria tomando en consideración todos los beneficios tributarios que le competen y del valor neto paga el 23%.*

#### 2.5. Beneficios a los empleados

*El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado mediante cálculo preparado por un profesional actuario calificado, el cual utiliza el método de Crédito unitario Proyectado, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.*

#### 2.6. Participación a Trabajadores

*La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas del ejercicio.*

## **2.7. Reserva de Capital**

*De acuerdo con la NTC 17, se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de capital, reservas y aportes para futuras capitalizaciones que se produjeron, deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva Por Revalorización del Patrimonio, para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Re expresión Monetaria, a la cuenta Reserva de Capital. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, a partir de diciembre del 2001, ésta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios económicos y/o para incrementos de capital. Esta Reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado y puede ser reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.*

## **2.8. Reconocimiento de los Ingresos**

*Los ingresos corresponden principalmente a ventas por servicios de arrendamientos legalmente facturados.*

## **2.9. Costos y Gastos.-**

*Se registran al costo real los mismos que se reconocen a medida que los mismos son incurridos.*

## **NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

*La Superintendencia de Compañías estableció mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en Resolución No. 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.*

*Conforme a esta resolución, hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus*

estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC). Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados bajo NIIF. La compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011 de acuerdo a la citada Resolución, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011, lo siguiente:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un estado de resultados integral
- Un incremento significativo de las revelaciones a ser incluidas en las notas a los estados financieros.

**Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011**

| COMPONENTES                    | SALDOS NEC AL 01/01/2011 | AJUSTES DEBITO Y CREDITO | SALDOS NIIF PARA LAS PYMES AL 01/01/2012 | EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF PARA LAS PYMES (variación) | EXPLICACIÓN REFERENCIA TÉCNICA Y DIVULGACIONES |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                |                          |                          |                                          | %                                                              |                                                |
| Estado de Situación Financiera |                          |                          |                                          |                                                                | NIIF PARA LAS PYMES                            |
| Activos                        | 1,260,727.14             | 1,693,293.99             | 3,153,930.73                             | 1.50                                                           | SECCIÓN 17                                     |
| Pasivos                        | 889,332.48               | 28,507.06                | 917,839.54                               | 0.03                                                           | SECCIÓN 17                                     |
| Patrimonio                     | 371,394.66               | 1,664,686.93             | 2,236,091.19                             | 5.02                                                           | SECCIÓN 35                                     |

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| PATRIMONIO NEC AL 01 DE ENERO DE 2011             | 371,394.66   |
| Ajustes a Valor Razonable                         | 1,636,189.47 |
| Instrumentos de Patrimonio                        | 0            |
| Reconocimiento de ingresos                        | 0            |
| Impuestos                                         | 0            |
| Costos Capitalizados                              |              |
| Prestaciones Sociales no consideradas             | 28507.06     |
| Pérdida del ejercicio                             |              |
| Otros Ajustes                                     | 0            |
| PATRIMONIO NIIF PARA PYMES AL 01 DE ENERO DE 2012 | 2,236,091.19 |

**Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF**

El proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera a los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2010, tuvo un impacto fundamentalmente en cuentas de activo fijo Inmuebles –Terrenos SECCION 17 que se ve reflejado en el Patrimonio de la Compañía. Los adjuntos estados financieros auditados por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 están preparados de acuerdo con esta nueva normativa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS FLOBAR S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

13

**NOTA 4.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES**

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

|                          | 2012              | 2011              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Caja                     | 342.67            | 19.87             |
| Bancos                   | 147,873.25        | 211,689.18        |
| Inversiones Corto Plazo  | -                 | -                 |
| <b>Saldos en Balance</b> | <b>148,215.92</b> | <b>211,709.05</b> |

**NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS**

El resumen de este rubro es el siguiente:

|                                                 | 2012             | 2011             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas Por Cobrar                              | -                | 400.00           |
| Inversiones Temporales Dinners Club del Ecuador | 30,242.12        | 55,374.80        |
| póliza de Garantía                              | 25,920.09        | -                |
| <b>Saldos en Balance</b>                        | <b>56,162.21</b> | <b>55,774.80</b> |

**NOTA 6.-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de la cuenta es como sigue:

|                          | 2012             | 2011             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores de Bienes    | 28,532.76        | 22,305.21        |
| <b>Saldos en Balance</b> | <b>28,532.76</b> | <b>22,305.21</b> |

**NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El siguiente es el detalle de estas cuentas al cierre de año:

|                          | 2012             | 2011             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Retenciones en la Fuente | 47,447.03        | 36,933.11        |
| IVA Compras              | 36,019.34        | 21,049.95        |
| Retenciones de IVA       | -                | 16,176.94        |
| <b>Saldos en Balance</b> | <b>83,466.37</b> | <b>74,159.00</b> |

**NOTA 8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

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

|                          | Costo               | Depreciación<br>Acumulada | Saldo Neto<br>2012  |
|--------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| Edificios                | 2,372,926.42        | (417,200.83)              | 1,955,725.59        |
| Instalaciones            | 1,130.00            | -                         | 1,130.00            |
| Terrenos                 | 598,503.13          | -                         | 598,503.13          |
| Muebles y Enseres        | 9,022.94            | (637.25)                  | 8,385.69            |
| Maquinaria y Equipos     | 124,998.48          | (33,870.15)               | 91,128.33           |
| Equipo de Computación    | 1,816.27            | (345.97)                  | 1,470.30            |
| Vehículos                | 16,955.36           | (14,129.47)               | 2,825.89            |
| <b>Saldos en Balance</b> | <b>3,125,352.60</b> | <b>(466,183.67)</b>       | <b>2,659,168.93</b> |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS FLOBAR S.A**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

El movimiento del costo de estos rubros durante el año 2012 fue el siguiente:

14

|                       | Saldo<br>2012       | Diciembre.....<br>Adiciones | Retiros |
|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------|
| Edificios             | 1,067,742.79        | 1,305,183.63                | -       |
| Instalaciones         | 1,130.00            |                             | -       |
| Terrenos              | 7,766.02            | 590,715.11                  | -       |
| Muebles y Enseres     |                     | 9,022.94                    | -       |
| Maquinaria y Equipos  | 124,998.48          |                             | -       |
| Equipo de Computación | 1,815.27            |                             | -       |
| Vehículos             | 16,955.36           |                             | -       |
| <b>Saldo final</b>    | <b>1,220,430.92</b> |                             | -       |

**NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIONES**  
Esta constituida por

|                          | 2012              | 2011 |
|--------------------------|-------------------|------|
| Terreno Patagonia        | 169,751.93        |      |
| Edificio en Construcción | 183,092.53        | -    |
| <b>Saldo en Balance</b>  | <b>352,844.46</b> | -    |

**NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

|                          | 2012             | 2011      |
|--------------------------|------------------|-----------|
| Proveedores de Servicios | 10,800.00        | 16,149.97 |
| <b>Saldo en Balance</b>  | <b>10,800.00</b> | -         |

**NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**  
un resumen de esta cuenta es como sigue:

|                         | 2012              | 2011             |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Accionistas             | 150,000.00        |                  |
| Administradores         | 125,000.00        | 38,069.16        |
| <b>Saldo en Balance</b> | <b>275,000.00</b> | <b>38,069.16</b> |

**NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

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

|                                         | 2012             | 2011              |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|
| IESS                                    | 1,118.28         | 1,024.54          |
| IVA Ventas                              |                  | 3,345.33          |
| Retenciones en la Fuente                |                  | 1,939.90          |
| Retenciones IVA                         | 4,439.27         | 2,350.40          |
| Retención Impuesto a la Renta Empleados | 7,207.58         | 348.90            |
| Impuesto a la Renta Por Pagar Ejercicio |                  | 8,609.97          |
| Provisiones                             | 26,234.50        | 88,462.94         |
| 15% Participación Trabajadores          | 5,918.12         | 5,319.12          |
| <b>Saldo en Balance</b>                 | <b>44,915.81</b> | <b>110,000.00</b> |

**NOTA 13.- ANTICIPO CLIENTES**  
Integra esta cuenta

|                                    | 2012            | 2011            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Garantía Sofía Jarrín              | 800.00          | -               |
| Garantía Srta. María Isabel Carrón | 800.00          | 2,000.00        |
| <b>Saldo en Balance</b>            | <b>1,600.00</b> | <b>2,000.00</b> |

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS FLOBAR S.A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

15

**NOTA 14.- PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR  
BENEFICIOS A EMPLEADOS**  
Este grupo está compuesto de

|                          | 2012            | 2011              |
|--------------------------|-----------------|-------------------|
| Provisión Desahucio      | 2,611.64        | 121,113.35        |
| <b>Saldos en Balance</b> | <b>2,611.64</b> | <b>121,113.35</b> |

**NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSES RELACIONADAS**  
Este grupo lo conforman

|                                | 2012              | 2011              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eco. Cristóbal Flores          | 150,000.00        | 150,000.00        |
| Sra. Alicia Barragán de Flores | 150,000.00        | 150,000.00        |
| Anq. Alicia Flores Barragán    | 150,000.00        | 150,000.00        |
| Dra. Susana Flores Barragán    | 150,000.00        | 150,000.00        |
| <b>Saldos en Balance</b>       | <b>600,000.00</b> | <b>600,000.00</b> |

**NOTA 16.- PATRIMONIO NETO**

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

|                                      | 2012              | 2011              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital Pagado                       | 50,000.00         | a) 50,000.00      |
| Reserva Legal                        | 31,708.93         | 26,685.08         |
| Reserva Facultativa                  | 28,397.07         | 23,373.22         |
| Reservas de Capital                  | 150,336.45        | 150,336.45        |
| Utilidades Ejercicios Anteriores     | 110,952.21        | 70,761.39         |
| Utilidad Neta del Presente Ejercicio | 24,926.08         | 64,770.61         |
| <b>Subtotal Patrimonio</b>           | <b>396,320.72</b> | <b>385,926.75</b> |

**RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ  
DE LAS NIIF PYMES**

Este grupo de patrimonio es producto de la adopción de Normas Internacionales NIIF PYMES y se descompone de las siguientes cuentas

|                                                      |                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|
| Reavalúo Terreno FLOBAR ULLOA                        | 62,335.41           |
| Reavalúo Terreno FLOREANA CARONDELET                 | 136,999.55          |
| Reavalúo Terreno LAS LOMAS 6 DE DICIEMBRE            | 301,380.15          |
| Reavalúo Edificio Flobar Ulloa                       | 258,401.10          |
| Reavalúo Edificio FLOREANA CARONDELET                | 1,046,782.53        |
| Beneficios a Empleados Desahucio                     | 28,507.06           |
| Baja Muebles y Enseres Obsoletos                     | 7,016.54            |
| Depreciación Acumulada en baja de Muebles y Enseres  | 4,321.39            |
| <b>TOTAL RESULTADOS PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF</b> | <b>1,864,696.53</b> |
| <b>Saldos en Balance</b>                             | <b>2,261,017.25</b> |

a)

→ El capital está compuesto de cincuenta mil acciones de un dólar cada acción respectivamente para cada año

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS FLOBAR S.A.**  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

16

**NOTA 17.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

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

|                            | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>VENTA DE SERVICIOS:</b> |                   |                   |
| Orfilane                   | 138,315.78        | 133,975.57        |
| Fausto Coello              | 150.00            | 900.00            |
| Susana Gabele              | 900.00            | 900.00            |
| SRI                        | 205,489.36        | 198,224.00        |
| Sofía Jamín Hurtado        | 4,800.00          | 1,200.00          |
| Francisco David Flor Nara  | 400.00            | 1,300.00          |
| Coen. Ananzadado           | 481.15            |                   |
| María Isabet Camión        | <u>3,200.00</u>   |                   |
| <b>Saldos en Balance</b>   | <u>353,746.29</u> | <u>334,499.57</u> |

**NOTA 18.- OTROS INGRESOS**

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

|                              | <u>2012</u>       | <u>2011</u>     |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>INGRESOS FINANCIEROS</b>  |                   |                 |
| Intereses Inversión          | 7,284.84          | 2,412.77        |
| Varios                       | -                 | 1,500.00        |
| <b>Saldos en Balance</b>     | <u>7,284.84</u>   | <u>3,912.77</u> |
| Costo de Ventas y Producción | 141,802.20        |                 |
| <b>Gancia Bruta</b>          | <u>211,944.09</u> |                 |

**NOTA 19.- GASTOS**

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

|                          | <u>2012</u>       | <u>2011</u>       |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos de Venta          | 2,927.05          | 86759.55          |
| Gastos Administrativos   | 175,823.87        | 172354.09         |
| Gastos Financieros       | 3.86              | -                 |
| <b>Saldos en Balance</b> | <u>179,754.78</u> | <u>259,113.64</u> |

**NOTA 20.- GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA**

|                                                                | <u>2011</u>      |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA</b> | 39,454.15        |
| Participación de Empleados en las Utilidades 15%               | <u>5,918.12</u>  |
| <b>SUBTOTAL</b>                                                | <u>33,536.03</u> |
| Más Gastos no deducibles                                       | 3,896.63         |
| Menos rebajas Especiales                                       | -                |
| <b>BASE IMPONIBLE GRAVADA</b>                                  | <u>37,434.66</u> |
| 23% Impuesto a la Renta                                        | 8,609.97         |
| Menos Retenciones en la Fuente                                 | <u>47,447.03</u> |
| <b>CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>            | <u>38,837.06</u> |

**NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 hasta la fecha de emisión del presente informe en marzo 11 de 2013, no se han producido eventos significativos que puedan afectar a las operaciones de la compañía