



FLOBAR S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DE LA COMPAÑÍA
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INDICE:

- **Informe del Auditor Independiente**
- **Estado de Situación Financiera**
- **Estado de Resultados Integral**
- **Estado de Flujo de Efectivo**
- **Estado de Patrimonio Neto**
- **Notas a los Estados Financieros**



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

*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 2013 el correspondiente estado de Situación Financiera, de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio, de flujos de efectivo y las correspondientes normas explicativas, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

2. Responsabilidad de la Gerencia.

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.

Ati 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 libres de errores materiales.

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



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 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 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 la opinión del auditor independiente.

4. Opinión

En mi 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 2013, el estado de la posición financiera, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo y las notas de revelación, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

5. Asunto de Énfasis

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 Marzo de 2014

EL AUDITOR,

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.



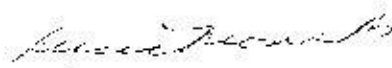
Fco. Fausto Ávila R.

GERENTE GENERAL

SC- RNE 338

FLOBAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	105,362.61	148,215.92
Activos Financieros	5	75,920.09	56,162.21
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	35,154.84	28,532.76
Activos Por Impuestos Corrientes	7	62,798.95	74,856.40
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		279,236.49	307,767.29
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	8	2,525,738.52	2,659,168.93
Propiedades de Inversión	9	885,823.39	352,844.46
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		3,411,561.91	3,012,013.39
TOTAL ACTIVOS		3,690,798.40	3,319,780.68
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas y Documentos Por Pagar	10	12,849.10	10,800.00
Otras Obligaciones Corrientes	11	30,069.77	44,915.81
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas	12	393,000.00	275,000.00
Anticipo de Clientes	13	249,925.86	1,600.00
Porción Corriente de Provisión por Beneficios a Empleados	14	14,600.11	2,611.64
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		700,444.84	334,927.45
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas	15	600,000.00	600,000.00
Provisiones por Beneficios a Empleados		123,835.98	123,835.98
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		723,835.98	723,835.98
TOTAL PASIVOS		1,424,280.82	1,058,763.43
PATRIMONIO NETO			
16			
Capital		50,000.00	50,000.00
Reservas		216,527.71	210,442.45
Resultados Acumulados		1,995,589.60	1,976,640.74
Resultados del Ejercicio		4,400.27	24,926.06
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		2,266,517.58	2,261,017.25
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		3,690,798.40	3,319,780.68


 Arq. Alicia Flores Barragán
 GERENTE GENERAL


 Lic. Guadalupe Cedeño Molina
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FLOBAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios	17	<u>370,230.24</u>	<u>353,746.29</u>
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		370,230.24	353,746.29
Costo de Ventas y Producción		<u>154,963.94</u>	<u>141,802.20</u>
GANANCIA BRUTA		215,266.30	211,944.09
OTROS INGRESOS			
Intereses Financieros	18	<u>182.88</u>	<u>7,264.84</u>
TOTAL OTROS INGRESOS		182.88	7,264.84
GASTOS			
	19		
Gastos de Venta		<u>1,107.82</u>	<u>2,927.05</u>
Gastos de Administración		<u>184,311.59</u>	<u>176,827.73</u>
Gastos Financieros		<u>5.65</u>	<u>-</u>
TOTAL GASTOS		185,425.06	179,754.78
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN IMPUESTO A LA RENTA		30,024.12	39,454.15
Participación Trabajadores		<u>4,503.62</u>	<u>5,918.12</u>
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		25,520.50	33,536.03
Impuesto a la Renta	16	<u>20,020.17</u>	<u>8,608.97</u>
Reservas		<u>1,100.06</u>	<u>-</u>
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		4,400.27	24,926.06

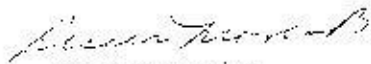
Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL

Lic. Guadalupe Cedeño Molina
CONTADORA GENERAL

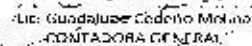
LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

FLOBAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	<u>2013</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	- 42,863.31
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	343,131.21
Clases de cobros por actividades de operación	620,156.10
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	370,230.24
Otros cobros por actividades de operación	249,925.86
Clases de pagos por actividades de operación	- 277,207.77
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 102,360.86
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 84,050.62
Intereses recibidos	102.88
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	- 385,984.52
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	130,430.41
Préstamos de otros activos a largo plazo	- 519,414.93
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	- 42,863.31
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	148,215.32
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	105,362.61
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	30,024.12
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	- 38,087.79
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	81,774.04
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	- 20,020.17
Ajustes por gasto por participación trabajadores	4,503.02
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	- 95,338.64
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	361,194.88
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	- 13,757.88
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	- 6,622.08
(Incremento) disminución en inventarios	
(Incremento) disminución en otros activos	12,057.45
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	2,049.10
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	14,840.04
Incremento (disminución) en beneficios empleados	11,988.47
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	248,325.80
Incremento (disminución) en otros pasivos	118,000.00
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	343,131.21



Arq. Aída Flores Barajas
 GERENTE GENERAL


 Lic. Guadalupe Cadenas Molina
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

[illegible]

See in Part 6

Ms. A.9.2 v.7, p.80
at N.Y. City.

Wm. L. - the Columbia River
CONFIDENTIAL

FLOBAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La compañía FLOBAR S.A. es una sociedad Anónima, legalmente constituida en la República del Ecuador el 1 de Diciembre de 1980. Con registro Mercantil No. 1176 del tomo 111. Su domicilio esta en la Calle Ufioa N31-143 y Mariana de Jesús de 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 Cíviles.

La economía de Ecuador es la octava más grande de América Latina después de las de Brasil, México, Argentina, Colombia, Venezuela, Perú y Chile.

La economía ecuatoriana ha presentado un robusto y continuado crecimiento en los últimos años, cultivando varios logros como no haber entrado en recesión durante la crisis económica global de 2009.

Luego del incumplimiento de la deuda externa Ecuador ha concentrado sus esfuerzos en diversificar su matriz energética, pagar la enorme deuda social e incrementar la inversión pública en infraestructuras, hidroeléctricas, carreteras, aeropuertos, hospitales, colegios, etc.

El deseo del Gobierno de Ecuador de reingresar al mercado internacional de inversión genera expectativa.

Por un lado están el regreso al mercado de emisión internacional y la contratación de deuda con organismos internacionales como el Banco Mundial.

Esto conllevaría, entre otras cosas, la posibilidad de nuevas inversiones para el país y créditos para la banca local.

Así se facilitaría medir el riesgo país, que es la seguridad de los inversionistas. Ahora, este indicador supera los cinco puntos porcentuales por la moratoria en la que cayó el país. Ecuador no ha acudido a los mercados internacionales desde la suspensión de pagos de una parte de su deuda exterior a finales de 2007.

La Corporación Financiera Nacional (CFN) lanzó una nueva línea de crédito para la compra de activos de empresas cuyo giro de negocio este relacionado con el cambio de la matriz productiva, el aumento de exportaciones y la sustitución de importaciones.

El producto se denomina Progresar y tiene tres componentes. El primero es el crédito para compra de activos de grandes empresas.

En segundo término, está el fondo de garantías, que garantiza créditos que las pequeñas y medianas empresas que solicitan en la banca privada y a los que no podían acceder por no tener garantías suficientes. Y el tercero (que aún está por implementarse) es el de capital de riesgo.

Así, empresarios que busquen comprar activos (edificios y maquinaria) tienen acceso a un crédito de la CFN que va desde \$ 50 mil a \$ 25 millones, a una tasa de 6,9% y hasta 15 años plazo.

Entre las variables fundamentales para el crecimiento de la economía, se determina una inflación del 2,70% frente al 4,16% del año 2012, considerando la inflación más baja

desde los últimos 8 años.

A la fecha de emisión de los estados financieros se avizora cierta estabilidad, que serían condiciones favorables que se abren en el mercado Internacional para las nuevas inversiones de las empresas del Ecuador.

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, obligan que los estados financieros adjuntos sean leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

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 cortados al 31 de diciembre de 2013 están preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera 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.

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.

ELECTIVO Y EQUIVALENTES DE ELECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a seis meses y sobregiros bancarios.

VALORACIÓN DE INVENTARIOS

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

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 años para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 10 años para infraestructura e instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años 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.

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 obtenido, base gravable paga el 22%. Para el año 2018

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.

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 1.5% de las utilidades líquidas del ejercicio.

2.7. Reserva de Capital

De acuerdo con la NEC 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, esta reserva puede ser utilizada para compensar

perdidas 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.

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 son incurridos.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Empresa, registra sus movimientos financieros con obediencia a lo normado por su organismo de Control a través de su Resolución No. OS.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008, reformada con resolución SC-QICLCPAAIFRS.C11.010 publicada el 11 de octubre de 2011.

Su plan de cuentas se encuentra con estricto cumplimiento al plan Filoto publicado por la Superintendencia de compañías para efecto de registros. Así como a procurado actualizar su software contable a la actual necesidad de NIIF.

NOTA 4.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	572.82	342.67
Bancos	<u>104,789.79</u>	<u>147873.25</u>
Saldos en Balance	<u>105,362.61</u>	<u>148215.92</u>

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de éste rubro es el siguiente.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas Por Cobrar	25,920.09	25820.09
Inversiones A Plazo Fijo	<u>50,000.00</u>	<u>30242.12</u>
Saldos en Balance	<u>75,920.09</u>	<u>56162.21</u>

NOTA 6.-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores de Bienes	9151.34	17062.26
Proveedores de Servicios	<u>26033.5</u>	<u>28532.76</u>
Saldos en Balance	<u>35154.84</u>	<u>45595.02</u>

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito Tributario IVA	13,621.92	36019.34
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	<u>49,177.03</u>	<u>38837.06</u>
Saldos en Balance	<u>62,798.95</u>	<u>74856.4</u>

NOTA 8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto 2013</u>	<u>Saldo Neto 2012</u>
Terrenos	598,503.13		598,503.13	598,503.13
Edificios	2,372,926.42	400,791.40	1,900,135.02	1,959,562.04
NIIF		130,518.38	(130,518.38)	
Instalaciones	1,130.00	665.94	464.06	1130
Muebles y Enseres	9,022.94	1,539.52	7,483.42	8385.60
Maquinaria y Equipos	124,272.87	42,286.93	81,985.94	87,291.28
Equipo de Computación	2,541.00	3,682.44	(1,140.56)	1,470.3
Vehículos	16,955.36	14,129.47	2,825.89	2825.89
Saldos en Balance	3,125,352.60	599,614.08	2,526,738.52	2,659,168.93

El movimiento del costo de estos rubros durante el año 2011 fue el siguiente:

	<u>Saldos 2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldos 2013</u>
Terrenos	598,503.13			598,503.13
Edificios	2,372,926.42			2,372,926.42
Instalaciones	1,130.00			1,130.00
Muebles y Enseres	9,022.94			9,022.94
Maquinaria y Equipos	124,998.48			124,998.48
Equipo de Computación	1,816.27			1,816.27
Vehículos	16,955.36			16,955.36
Saldos en Balance	3,125,352.60	-	-	3,125,352.60

NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Representa inmuebles para ser vendidos con autofinanciación edificándose en la propiedad de la compañía.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificios	885,823.39	352,844.46
Saldos en Balance	885,823.39	352,844.46

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores de Servicios Locales	12,849.10	10,800.00
Saldos en Balance	12,849.10	10,800.00

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la Fuente Renta	3,484.95	4,430.27
Retenciones en la Fuente IVA	13,324.60	7,207.58
Impuesto a la Renta Empresarial	-	8,009.97
Obligaciones con el IFSS	1,071.77	1,116.28
Beneficios de Ley a Empleados	7,884.83	17,624.59
15% Utilidades a Trabajadores	4,933.62	5,918.12
Saldos en Balance	30,669.77	44,915.81

**NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR
DIVERSAS RELACIONADOS**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Econ. Cristobal Flores	200,000.00	100,000.00
Sra. Alicia Barragán	50,000.00	50,000.00
Arq. Jorge Heredia	<u>143,000.00</u>	<u>125,000.00</u>
Saldos en Balance	<u>393,000.00</u>	<u>275,000.00</u>

NOTA 13.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta agrupa los anticipos recibidos de los futuros propietarios de los departamentos a vender, y las garantías en efectivo entregadas en el alquiler de departamentos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Garantías de arrendamiento	1,500.00	1,600.00
Fernando Torres	120,769.20	
Cintya Alvarez Vásquez	25,620.00	
Lila Maria Jimenez dpto. 50	25,135.66	
Enrique Marcial dpto. 403	52,800.00	
Andrés Váscquez dpto. 203	<u>24,200.00</u>	<u>-</u>
Saldos en Balance	<u>249,925.86</u>	<u>1,600.00</u>

**NOTA 14.- PROVISION POR BENEFICIOS
EMPLEADOS**

Registra las provisiones de empleados su desglose es:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Desahucio	14,600.11	2,611.64
Jubilación		
Saldos en Balance		

**NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR
DIVERSAS RELACIONADAS L/P**

Préstamos de vinculados para operatividad de la compañía, su desglose es el siguiente

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cristobal Flores	150,000.00	150,000.00
Alicia Barragán de Flores	150,000.00	150,000.00
Alicia Flores Barragán	150,000.00	150,000.00
Susana Flores Barragán	<u>150,000.00</u>	<u>150,000.00</u>
Saldos en Balance	<u>600,000.00</u>	<u>600,000.00</u>

NOTA 15.- PATRIMONIO NETO

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital Pagado	50,000.00	50,000.00
Reserva Legal	32,258.96	23,341.57
Reserva Facultativa	28,947.10	20,029.71
Reservas de Capital	150,336.45	150,336.45
Adopción de Niif x primera vez:	1,864,696.53	1,864,696.53
Reavalúo terreno Ulloa	62,335.41	
Reavalúo terreno Floreana Carondelet	136,999.55	
Reavalúo terreno las Lomas	391,380.15	
Reavalúo Edificio Ulloa	258,401.10	
Reavalúo Edificio Carondelet	1,046,782.53	
Beneficios a Empleados Desahucio	28,507.06	
Baja de Muebles y Enseres	7,016.54	
Depreciación Acumulada en baja de Muebles	4,321.39	
Utilidades Ejercicios Anteriores	135,878.27	127,686.93
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	4,400.27	24,926.08
Saldo en Balance	<u>2,266,517.58</u>	<u>2,261,017.25</u>

a)

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

NOTA 17.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

En resumen de las cuentas integrantes de este grupo es como sigue.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
Oriflame	143,321.80	138,315.78
Fausto Coello		150.00
Susana Gabela	900.00	900.00
SRI	215,776.64	205,489.36
Sofía Jarín Hurtado	2,800.00	4,800.00
Francisco David Flor Nara		400.00
Avansadasoft S.A.	535.80	491.15
María Isabel Carrón	4,496.00	3,200.00
Pavel Uranga Muñoz	<u>2,400.00</u>	
Saldo en Balance	<u>370,230.24</u>	<u>353,746.29 €</u>

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edif. Flobar : Imp Predial, Deprec., Manten.	23,994.26	24,315.09
Edif. Floreana : Impto., Deprec., Mantenim.	87,092.87	60,161.48
Edif. Las Lomas: Impto., Deprec., Mantenim.	57,440.79	57,325.63
Saldo en Balance	<u>168,527.94</u>	<u>141,802.20</u>

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Otros Ingresos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión Dineros club	182.88	7,256.78
Varios		8.08
Saldos en Balance	<u>182.88</u>	<u>7,264.84</u>

NOTA 19.- GASTOS

El desglose de gastos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de Venta :		
Honorarios a personas naturales	170.52	
Mantenimiento Edificio Flotat		2,200.78
Servicios Básicos		725.97
Suministros y Materiales	937.00	0.30
Saldos en Balance	<u>1,107.82</u>	<u>2,927.05</u>

Gastos de Administración :

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	62,616.00	62,604.00
Aportes a la Seguridad Social	12,823.92	12,821.50
Beneficios Sociales a Empleados	9,417.00	9,285.30
Honorarios a personas naturales	56,013.31	55,923.80
Mantenimiento y Reparaciones	2,302.32	579.08
Combustibles	586.49	127.00
Servicios Básicos	7,823.14	3,913.76
Impuestos, Contribuciones y Otros	18,803.64	9,175.63
Depreciaciones	12,857.85	18,190.03
Suministros y Materiales	654.32	2,647.00
Impuesto al combustible		551.37
Prórroga y Publicidad	40.88	
Seguro y Reaseguro	172.22	
Saldos en Balance	<u>184,311.59</u>	<u>176,823.27</u>

Gastos Financieros :

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios Bancarios	5.65	
Saldos en Balance	<u>5.65</u>	

NOTA 20.- GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES Y IMPUESTO A LA RENTA	16,460.12	30,454.15
Particip. de Empleados en las Utilidades 16%	<u>2,469.02</u>	<u>4,918.12</u>
SUBTOTAL	13,991.10	33,536.03
Más Gastos no deducibles		-
Menos rebajas Especiales		-
BASE IMPONIBLE GRAVADA	<u>13,991.10</u>	<u>33,536.03</u>
Impuesto a la Renta	3,678.04	8,609.97
(-)Retenciones en la Fuente año	30,360.14	27,679.30
(-)Retenciones en la Fuente años anteriores	<u>38,837.08</u>	<u>19,767.73</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	66,119.16	38,837.08

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 hasta la fecha de emisión del presente informe en marzo 30 de 2014, no se han producido eventos significativos que puedan afectar a las operaciones de la compañía