FLOBAR S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INDICE **PAG.**

Informe del Auditor Independiente 3

Estado de Situación Financiera 5

Estado de Resultados integral 6

Estado de Cambios en el Patrimonio 7

Estado de Flujo de Efectivo 8

Notas a los Estados Financieros 9

Administración del Riesgo 15

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

La Pradera - Av. República E7-07 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 099 541 7350 / 099 532 3500 Quito Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de

"FLOBAR S.A."

Opinión del Auditor

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía ***"FLOBAR S.A."*** *que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de Resultados Integral, de cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.*

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la compañía ***"FLOBAR S.A."*** *al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).*

Fundamento de la opinión

Hemos llevado nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria-NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoria de los estados financieros de nuestro informe.
Somos independientes de La Compañía ***"FLOBAR S.A."*** *de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales y Ética (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra Auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.*

Cuestiones clave de Auditoria

Las cuestiones clave de la Auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoria a los Estados Financieros del periodo actual. Etas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoria a los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

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

La Pradera - Av. República E7-07 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 099 541 7350 / 099 532 3500 Quito Ecuador

Responsabilidades en relación a 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de los errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia de la compañía es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía ***"FLOBAR S.A."*** *de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.*

Los directivos de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están 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, incluyendo 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables echas 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.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

La Dirección es responsable de la otra información. La otra información comprende los Anexos para el Informe de Cumplimiento Tributario, en cumplimiento a la resolución NAC-DGERCGC15-

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

La Pradera - Av. República E7-07 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 099 541 7350 / 099 532 3500 Quito Ecuador

00003218, del Servicio de Rentas Internas. y que lo entregamos por separado.

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 338

AVILA CONSULTORES

CPA. EDISON A. SALGADO YEPEZ
REPRESENTANTE LEGAL

GERENTE-AUDITORIAS EXTERNAS
Cpa. Dra. Margarita Astudillo R.
Registro No. 12193
Quito DM., 4 de abril de 2017

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

La Pradera - Av. República E7-07 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 099 541 7350 / 099 532 3500 Quito Ecuador

FLOBAR S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTA	2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7	1.189.661,90	820.773,58
Activos Financieros	8	375.904,00	1.009.954,56
Servicios y Otros Pagos Anticipados	9	44.141,66	15.816,23
Activos Por Impuestos Corrientes	10	12.255,98	8.899,91
Construcciones en Proceso (NIC 11)	11	1.360.765,40	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**2.982.728,94**	**1.855.444,28**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo	12	281.240,71	292.188,35
Propiedades de Inversión	13	1.108.475,00	2.601.361,61
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**1.389.715,71**	**2.893.549,96**
TOTAL ACTIVOS		**4.372.444,65**	**4.748.994,24**
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas y Documentos Por Pagar	14	71.831,67	476.672,52
Otras Obligaciones Corrientes	15	230.740,43	130.634,31
		-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**302.572,10**	**607.306,83**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas	16	880.550,00	508.853,81
Anticipo de Clientes	17	344.928,87	1.251.700,00
Provisiones por Beneficios a Empleados	18	323.139,84	329.366,60
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		**1.548.618,71**	**2.089.920,41**
TOTAL PASIVOS		**1.851.190,81**	**2.697.227,24**
PATRIMONIO NETO	19		
Capital		50.000,00	50.000,00
Reservas		216.527,71	216.527,71
Resultados Acumulados		1.827.529,00	1.588.065,72
Ganancia Neta del Período		427.197,13	197.173,57
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**2.521.253,84**	**2.051.767,00**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**4.372.444,65**	**4.748.994,24**

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 RESULTADOS INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTA	2016	2015
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios	20	9.092,25	53.741,63
Contratos de Construcción	21	2.020.000,00	1.500.000,00
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		***2.029.092,25***	***1.553.741,63***
Costo de Ventas y Producción	22	1.033.672,39	1.134.870,76
GANANCIA BRUTA		**995.419,86**	**418.870,87**
OTROS INGRESOS			
Intereses Financieros	23	56.566,08	18.069,76
TOTAL OTROS INGRESOS Y GASTOS		**56.566,08**	**18.069,76**
GASTOS			
Gastos de Venta	24		18.215,98
Gastos de Administración	25	397.923,05	440.657,10
Gastos Financieros	26		23.642,80
TOTAL GASTOS		**397.923,05**	**482.515,88**
OTROS GASTOS E INGRESOS			
Otros Gastos	27	18,69	86.670,54
Otos Ingresos	28		461.217,47
TOTAL OTROS INGRESOS y GASTOS		**18,69** -	**374.546,93**
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN IMPUESTO A LA RENTA		**654.044,20**	**328.971,68**
Participación Trabajadores		98.106,63	49.345,75
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		555.937,57	**279.625,93**
Impuesto a la Renta		128.740,44	82.452,36
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	29	**427.197,13**	**197.173,57**

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 POR EL MÉTODO DIRECTO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	2016	2015
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	**368.888,32**	**419.578,22**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	438.244,00	242.743,46
Clases de cobros por actividades de operación	**2.029.092,25**	**1.005.004,54**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.029.092,25	543.787,07
Otros cobros por actividades de operación		461.217,47
Clases de pagos por actvidades de operación	**(1.590.848,25)**	**(780.330,84)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.398.982,52)	(565.227,47)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(191.865,73)	(215.103,37)
Intereses recibidos		18.069,76
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**(414.284,55)**	**(1.074.865,24)**
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo		1.079.886,33
Compras de otros activos a largo plazo	(1.492.886,61)	(2.154.751,57)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	**1.022.035,98**	
Intereses recibidos	**56.566,08**	
Otras entradas (salidas) de efectivo		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**344.928,87**	**1.251.700,00**
Pagos de préstamos		
Otras entradas (salidas) de efectivo	344.928,87	**1.251.700,00**
EFECTOS DE LA VARIACION 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	**368.888,32**	**419.578,22**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	**820.773,58**	401.195,36
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**1.189.661,90**	**820.773,58**
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**654.044,20**	**328.971,68**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	**847.330,87**	**658.653,19**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	52141,96	197.395,72
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-98106,63	(82.452,36)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	- 128.740,44	(49.345,75)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	1.022.035,98	593.055,58
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(1.063.131,07)**	**(744.881,40)**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	634.050,56	(876.142,10)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(3.356,07)	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(28.325,43)	(14.316,23)
(Incremento) disminución en inventarios		
(Incremento) disminución en otros activos	(1.360.765,40)	18.285,59
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(404.840,85)	429.750,00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	100.106,12	69.482,76
Incremento (disminución) en beneficios empleados		(13.987,61)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		-
Incremento (disminución) en otros pasivos		(357.953,81)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**438.244,00**	**242.743,46**

Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL

Lic. Guadalupe Cañeño Molina
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	CAPITAL PAGADO	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIAS DEL PERÍODO	PÉRDIDA DEL PERÍODO	
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31/12/2014		**50.000,00**	**46.950,20**	**43.638,34**	**150.336,45**	**135.293,34**	**1.864.696,53**	**97.589,13**	-	**2.388.503,99**
Movimiento año 2015										-
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales						97.589,13		- 97.589,13		-
Resultado Integral del año Ganancia del ejercicio								197.173,57		197.173,57
Ajustes del Período			- 12.198,64	(12.198,64)		6.039,60	- 515.552,88			- 533.910,56
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31/12/2015		**50.000,00**	**34.751,56**	**31.439,70**	**150.336,45**	**238.922,07**	**1.349.143,65**	**197.173,56**	-	**2.051.767,00**
Movimiento año 2016										
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales						197.173,56		- 197.173,56		-
Resultado Integral del año Ganancia del ejercicio								427.197,13		427.197,13
Ajustes del Período	30						42.289,71	-		42.289,71
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31/12/2016		**50.000,00**	**34.751,56**	**31.439,70**	**150.336,45**	**436.095,63**	**1.391.433,36**	**427.197,13**	-	**2.521.253,83**

Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL

Lic. Guadalupe Cedeño Molina
CONTADORA GENERAL

"FLOBAR S.A"
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2016

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Identificación de la Compañía

La compañía FLOBAR S.A. es una sociedad Anónima, legalmente constituida en la República del Ecuador, el 4 de diciembre de 1980. Con registro Mercantil No.1176 del tomo 111. Su domicilio se localiza en la Calle Ulloa 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 Civiles.
Su capital accionario es de 50.000 acciones al valor nominal de $ 1.000 dólares de los Estados Unidos cada una, conformado así:

SOCIOS	NO. DE PARTICIPACIONES	VALOR USD $	PORCENTAJE %
Rosa Alicia Barragán Romero	12.5	12.500.00	25
Cristóbal Liborio Flores Mejía	12.5	12.500.00	25
Alicia de Lourdes Flores Barragán	12.5	12.500.00	25
Susana del Carmen Flores Barragán	12.5	12.500.00	25
TOTALES	**50**	**50.000.00**	**100%**

DECLARACION DE CONFORMIDAD

"FLOBAR S.A." ha preparado los estados financieros, en la moneda funcional oficial del Ecuador, dólares de los Estados Unidos de Norte América y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, y disposiciones del organismo de Control Superintendencia de Compañías, al 31 de diciembre de 2016, siendo el objetivo establecer la posición financiera, los resultados de sus operaciones, cambios del patrimonio y flujos de efectivo, que son informes necesarios para proporcionar información oportuna a usuarios internos y externos de la compañía, afirmaciones que son relevantes para la toma de decisiones y estrategias de negocios que permitan optimizar los recursos y dar continuidad a la actividad económica de la Compañía.
La compañía FLOBAR S.A. también cumple con las disposiciones emanadas por el Organismo de Control Unidad de Análisis Financiero. UAF, en todas sus disposiciones.

NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha, estableciendo la intención que tiene la compañía de continuar operando en sus ciclos normales de compra y venta de inmuebles y construcción, y de administrar los recursos que dispone, no existiendo la posibilidad de liquidación o cese de actividades de la misma en el transcurso del futuro inmediato.

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Bases de Presentación.-

La compañía ha preparado los estados financieros sobre la base del costo histórico. En su conjunto la medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros.
Los Estados Financieros adjuntos de "FLOBAR S.A. Comprenden El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 comparados con los terminados al 31 de diciembre de 2015, los estados de Resultados Integrales, cambios en el Patrimonio, Flujos de efectivo y notas de revelación son los terminados el 31 de diciembre de 2016 y se expresan en la moneda funcional en el Ecuador (Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).
Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, y disposiciones del organismo de control Superintendencia de compañías.

Bases de Medición.-

En su conjunto la medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros en el estado de situación financiera y el estado de resultados.

Estimaciones y Supuestos Significativos.-

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros, involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su conocimiento.
Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros, que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación, destacando las políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- **ACTIVOS CORRIENTES:**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

Representa el efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros, corresponde a

la cuenta corriente y efectivo en caja de libre disponibilidad, se registran a su costo histórico y que no difiere significativamente de su valor de realización y de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido para su uso y que se efectúan conciliaciones periódicas.

ACTIVOS FINANCIEROS. -
Cuentas y Documentos por Cobrar. -

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, más los costos atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.
Las Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo, inicialmente se registra con derecho contractual al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados, cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.
El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 30 días.
Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como activos no corrientes e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas de acuerdo a la normativa internacional Sección 11.8 y 11.9 PYMES.
Se registran en este grupo los derechos de recuperación a corto plazo.

- **Inventarios.-**

La Compañía por su naturaleza, no posee inventarios

- **Servicios y Otros pagos Anticipados.-**

Registra de acuerdo al devengo gastos que se realizaran en el transcurso del tiempo, entre los cuales están, anticipos a proveedores de bienes y servicios

- **Activos por Impuestos Corrientes.-**

En esta sección están expresas las cuentas de orden Fiscal, donde establece el derecho de créditos tributarios que la compañía tiene a su favor, Impuesto a la Renta, Impuesto e Impuesto al Valor Agregado.

- **ACTIVOS NO CORRIENTES:**

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
Medición al Inicio del reconocimiento.-

Los Activos Fijos de carácter tangible son registrados al costo histórico, que incluye todos los costos necesarios para dejar al activo en condiciones necesarias para ser utilizadas.

Son bienes que se encuentran para uso en la administración, prestación de servicio cuya vida útil es superior a un año. La administración evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso (vehículos y maquinaría) En caso de construcción de una propiedad, se considerará, la mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos relacionados directamente a la construcción del bien.

- **Medición Posterior al reconocimiento.-**

La compañía se reserva el derecho de la revaluación como costo atribuido, el mismo que lo realizará previo un estudio técnico cuando las circunstancias lo ameriten, según sección 17 PYMES. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a cuentas de resultados del año.

- **Método de Depreciación Vida útil y Valor Residual de los activos.-**

La vida útil y valor residual de los activos, revisa la compañía de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo, menos la correspondiente depreciación acumulada calculada de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de conformidad a la legislación tributaria del Ecuador así:

Ítem	Tiempo de Vida Útil (en años)
Instalaciones y edificaciones	20
Maquinaria, equipo, muebles y enseres, herramientas.	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

PROPIEDADES, DE INVERSION

Son Edificios y Terrenos, que mantiene la compañía para obtener rentas, plusvalías y que no son usados para fines administrativos

Medición al Inicio del reconocimiento

Las propiedades de inversión de la compañía son medidas a su costo, y comprende su precio de costo más todos los gastos atribuibles directamente a los inmuebles, como honorarios, intermediaciones, transferencias de propiedad y más costos de la transacción

- **Medición Posterior al reconocimiento.-**

Las propiedades de inversión la compañía mide una manera fiable y sin esfuerzo desproporcionado, por lo tanto su valor es el razonable a la fecha sobre el que se informa, si dichas propiedades dejaran de cumplir su objeto o existiría indicios de medición fiable, la compañía efectuará la reversa a Propiedad Planta y equipo.
Los efectos de cambio se registraran en los resultados de año que se informa.

PASIVOS CORRIENTES:

- **Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea de carácter legal o implícito), como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprender de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

- **Beneficios a Empleados**

El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación y desahucio) es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada del resultado obtenido, del cálculo actuarial, elaborado por un profesional perito calificado para el efecto. Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

- **Participación de Trabajadores**

Están constituidas y reconocidas por la empresa en un pasivo. Su cálculo se realiza de conformidad a las Leyes laborales locales de Ecuador, se provisiona a fin de año el 15% del resultado de Ingresos menos costos y Gastos del período.

- **Impuesto a la Renta.-**

Se calcula y provisiona de acuerdo a disposiciones legales, restando la participación a trabajadores 15%, de la base imponible se aplica lo normado en LORTI para la conciliación tributaria, hasta llegar a determinar la base gravada final y cancelar de su resultado el 22% para Impuesto a la Renta del año, considerando las rebajas del Código de la Producción, cuando existen.

- **Ingresos.-**

Los ingresos corresponden principalmente a la venta de muebles e inmuebles, la promoción de ventas, los arrendamientos y la administración de inmuebles, corretaje, y la construcción de Obras Civiles; esencia de la actividad empresarial de la compañía, se registran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

- **Costos de Ventas y producción.-**

Los ingresos corresponden principalmente a ventas por servicios de arrendamientos y venta de inmuebles legalmente facturados.

- **Gastos**

Estos son reconocidos a medida que se incurren en función de su devengo

NOTA 3.- PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.-**

Se emite con la clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes, corrientes con vencimientos iguales o menores a doce meses y no corrientes cuyo vencimiento es superior a doce meses.

El activo se define solo si es un recurso controlado por la compañía, si son resultado de sucesos pasados, o que genere beneficios económicos futuros y puedan ser medidos con fiabilidad.
El pasivo es definido cuando: es una obligación presente que surge de sucesos pasados y que implica desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.-**

Presenta un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos, que proporcionen una información fiable y relevante.
El reconocimiento de ingresos y gastos se derivan directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.

- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.-**

  El método utilizado es el método Directo clasificados por actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación, habidos durante el período sobre el que se informa.

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGOS
La incertidumbre de las variables económicas, que podrían repercutir en la no recepción de beneficios futuros, y riesgos que puede sufrir la compañía, se describe a continuación:

- **RIESGO DE MERCADO.-**

El comportamiento de factores externos , cambios en las variables macroeconómicas, políticas de Gobierno, o factores de riesgo como tasas de interés, inflación entre otras, han ocasionado, la disminución de demandantes en el negocio, debido a la falta de liquidez, lo que obligatoriamente inclina a las alianzas con financieras y menguar el riesgo de mercado.

- **RIESGOS DE CRÉDITO.-**

Cuando las contrapartes están indispuestas económicamente para cumplir con sus obligaciones contractuales, provocan el deterioro financiero de las cuentas. La compañía por lo general realiza convenios de pago de hasta 36 meses, asegurando que la transferencia de dominio se realice bajo riesgos mínimos de recuperación de capital. También ha logrado bajar su riesgo crediticio a través de las alianzas con el sector financiero del país y lograr el retorno de su inversión de manera más segura e inmediata.

- **RIESGO DE LIQUIDEZ.-**

El Capital de trabajo de la compañía para poder cumplir con sus objetivos, depende de

la rotación de su flujo y así poder cumplir con sus obligaciones a corto plazo.
El riesgo de liquidez de la compañía ha permanecido durante el año con el índice superior de 1,0%, por lo que no tuvo escases de recursos líquidos.

- **RIESGOS DE CAPITAL.-**

La compañía, no utiliza el sistema financiero, sus préstamos son de relacionados, por lo que la compañía establece prioridades en el rendimiento para los accionistas., y administra de tal manera que le permite continuar como negocio en marcha.

NOTA 5.- ÍNDICES FINANCIEROS EN EL AÑO 2016

- Los índices financieros de la Compañía FLOBAR S.A. al 31 de diciembre de 2015, muestran como a continuación se describe, con cifras finales del estado de situación financiera

FLOBAR S. A. **INDICADORES FINANCIEROS**		
INDICADORES	**VALORES**	**OBSERVACION**
Indice de Solvencia		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	1,855,444.28	
	607,306.83	
INDICE = > 1	**3.06**	**SI CUMPLE**
Indice Estructural		
Patrimonio/Activo Total	2,051,767.00	
	4,748,994.24	
INDICE = > 0,30	**0.43**	**SI CUMPLE**
Indice de Endeudamiento		
Pasivo Total/Patrimonio	2,697,227.24	
	2,051,767.00	
INDICE = < 1	**1.31**	

NOTA 6.- RECLASIFICACION DE PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

- Algunas cifras de balances, del año 2014 se han reclasificado con el fin de hacerles comparables con las del ejercicio económico 2015.

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	2016	2015
Caja	231.67	300.00
PRODUBANCO CUENTA CTE. 020410009	238,423.32	319,839.07
PRODUBANCO CUENTA CTE. 020052202	67,344.91	12,634.51
HELM BANK CTA. CTE. 108020046	883,662.00	488,000.00
ACTIVOS FINANCIEROS		
Saldos en Balance	**1,189,661.90**	**820,773.58**

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de éste rubro es el siguiente:

	2016	2015
Póliza en Garantía Municipio		
Inversiones A Plazo Fijo		
DINERS CLUB DEL ECUADOR		192,274.83
DINERS CLUB DEL ECUADOR 3ERA	375,904.00	250,000.00
Clientes Locales		567,679.73
Saldos en Balance	**375,904.00**	**1,009,954.56**

NOTA 9 .-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	2016	2015
Proveedores de Bienes	19,729.19	1,891.23
Proveedores de Servicios	24,412.47	13,925.00
Saldos en Balance	**44,141.66**	**15,816.23**

NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2016	2015
Crédito Tributario IVA	12,255.98	8,899.91
Saldos en Balance	**12,255.98**	**8,899.91**

NOTA 11.- CONSTRUCCIONES EN PROCESO NIC 11, SECCIÓN 23 PYMES)
Se detalla así :

	2016	2015
Construcción En Proceso Edif. Del Plata	1,035,200.71	479,325.63
Saldos en Balance	**1,035,200.71**	**479,325.63**

NOTA 12.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
El siguiente es un resumen de *Propiedad,Planta y Equipo componentes de* este grupo:

	Costo historico 2016	Depreciación Acumulada	Saldo Neto 2016	Saldo Neto 2015
Terrenos	142,267.01		142,267.01	142,267.01
Edificios	640,224.18	(203,709.42)	436,514.76	112,757.24
Instalaciones		-	-	-
Muebles y Enseres	11,448.05	(5,229.90)	6,218.15	6,863.55
Maquinaría y Equipos	27,312.00	(22,296.28)	5,015.72	7,763.22
Equipo de Computación	2,249.88	(1,972.47)	277.41	669.62
Vehículos	26,776.79	(10,264.44)	16,512.35	21,867.71
Saldos en Balance	**850,277.91**	**(243,472.51)**	**606,805.40**	**292,188.35**

El movimiento del costo de éstos rubros durante el año 2015 fue el siguiente:

	Costo historico 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Costo historico 31/12/2016
Terrenos	142,267.01			142,267.01
Edificios	314,659.49	325,564.69		640,224.18
Muebles y Enseres	10,964.94	483.11		11,448.05
Maquinaría y Equipos	28,070.04		758.04	27,312.00
Equipo de Computación	2,249.88			2,249.88
Vehículos	26,776.79			26,776.79
Saldos en Balance	**524,988.15**	**326,047.80**	**-**	**850,277.91**

NOTA 13.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN
Representa inmuebles para ser vendidos con autofinanciación edificandose en la propiedad de la compañía

	2016	2015	2014
Terreno del Plata	440,000.00	440,000.00	440,000.00
Terreno Afganistan	668,475.00	660,000.00	6,610.04
Terreno Las Lomas		392,069.18	
Edificio las Lomas		629,966.80	
Saldos en Balance	**1,108,475.00**	**2,122,035.98**	**446,610.04**

NOTA 14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	2016	2015
LIC. GUADALUPE DE NOBOA	18,000.00	18,000.00
ECON. CRISTOBAL FLORES	34,486.07	33,122.52
ING. MIGUEL ANGEL HERRERA		210,000.00
HIDROTEM	19,345.60	
Saldos en Balance	**71,831.67**	**261,122.52**

NOTA 15.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2016	2015
Retenciónes en la Fuente Renta	7,084.25	7,696.77
Retenciónes en la Fuente IVA	6,837.10	5,506.39
Impuesto a la Renta Empresarial	98,784.31	60,367.32
Obligaciones con el IESS	2,440.80	2,651.22
Beneficios de Ley a Empleados	17,487.34	5,066.86
15% Utilidades a Trabajadores	98,106.63	49,345.75
Saldos en Balance	**230,740.43**	**130,634.31**

NOTA 16.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADOS

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

	2016	2015
Econ. Cristobal Flores	200,000.00	208,853.81
Arq. Alicia Flores	200,000.00	150,000.00
Dra. Susana Barragan	150,000.00	150,000.00
Juan Andres Martinez	75,000.00	
Arq. Jorge Heredia	255,550.00	215,550.00
Saldos en Balance	**880,550.00**	**724,403.81**

NOTA 17.- 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

	2016	2015
Garantías de arrendamiento		
Sofia Jarrin		-
Maria Isabel Carrion Cobo		800.00
Amparo Gabela		900.00
Departamentos		
Anticipo de Clientes	344,928.87	1,250,000.00
Saldos en Balance	**344,928.87**	**1,251,700.00**

NOTA 18.- PROVISION POR BENEFICIOS EMPLEADOS
Registra las provisiones de empleados su desglose es así

	2016	2015
Desahucio	83,981.39	77,146.00
Jubilación	239,158.45	252,220.60
Saldos en Balance	**323,139.84**	**329,366.60**

NOTA 19.- PATRIMONIO NETO
El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	2016	2015
Capital Pagado a)	50,000.00	50,000.00
Reserva Legal	34,751.56	34,751.56
Reserva Facultativa	31,439.70	31,439.70
Reservas de Capital	150,336.45	150,336.45
Adopción de Niif x primera vez:	**1,391,433.36**	**1,349,143.65**
Reavalúo terreno Flobar Carondelet		0.00
Reavalúo terreno Floreana Ulloa		136,999.55
Reavalúo terreno las Lomas		391,380.15
Reavalúo Edificio Floreana Ulloa	851,966.16	258,401.10
Reavalúo Edificio Flobar Carondelet		593,565.06
Beneficios a Empleados Desahucio	13,782.65	-28507.06
Baja de Muebles y Enseres	- 7,016.54	-7016.54
Depreciación Acumulada en baja de Mueble:	4,321.39	4321.39
Utilidades Ejercicios Anteriores	436,095.64	238922.07
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	427,197.13	197173.565
Saldos en Balance	**2,521,253.84**	**2,051,767.00**

a)
→ El capital esta compuesto de cincuenta mil acciones de un dólar cada acción respectivamente para cada accionista

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

NOTA 20.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

	2016	2015
Susana Flores	900.00	900
SRI		37723.58
Avansadasofi S.A.	535.80	535.8
María Isabel Carrión		5669
Amparo Gabela	5,656.45	5493.25
Carlos Onofre		3420
Cristina Ordoñez	2,000.00	
Saldos en Balance	**9,092.25**	**53,741.63**

NOTA 21.- CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Los contratos de construcción en 2015

	2016	2015
Contratos de Construcción	2,020,000.00	1,500,000.00
Saldos en Balance	**2,020,000.00**	**1,500,000.00**

NOTA 22.- COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	2016	2015
Costos en Activos de Inversión	1,022,035.98	1,046,782.53
Edif. Flobar : Imp Predial, Deprec., Manten.	3,323.30	- 3,678.84
Edif. Floreana : Impto., Deprec., Mantenim.	8,313.11	8,427.00
Edif. Las Lomas: Impto., Deprec., Mantenim		83,339.79
Saldos en Balance	**1,033,672.39**	**1,134,870.48**

NOTA 23.- OTROS INGRESOS
Un resumen es así:

	2016	2015
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión Dinners club	34,977.48	14,022.58
Varios	21,588.60	4,047.18
Saldos en Balance	**56,566.08**	**18,069.76**

NOTA 24.- GASTOS DE VENTA
El desgloce de gastos es el siguiente :

	2016	2015
Sueldos Salarios y Demas Remuneraciones		18,680.00
Beneficios sociales e Indenminzaciones		- 699.20
Servicios Basicos		235.18
Suministros y Materiales		
Saldos en Balance		**18,215.98**

NOTA 25.- GASTOS DE ADMINISTRACION
Agrupa las siguientes cuentas

	2016	2015
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	147,600.00	110,428.00
Aportes a la Seguridad Social	30,103.20	22,678.75
Bonificaciones e Indemnizaciones	14,162.53	15,266.84
Beneficios Sociales a Empleados	36,062.95	164,550.22
Honorarios a personas naturales	115,950.87	48,513.80
Mantenimiento y Reparaciones	1,590.85	4,539.70
Arrendamiento Operativo		37,500.00
Combustibles	212.51	457.97
Gastos de Viaje		505.00
Servicios Básicos	7,418.84	18,790.23
Impuestos Contribuciones y Otros	32,727.34	8,947.22
Depreciaciones	9,623.58	6,412.17
Suministros y Materiales	1,778.68	2,067.20
Impuesto al combustible		
Promoción y Publicidad		0.00
Seguro y Reaseguro	691.70	0.00
Saldos en Balance	**397,923.05**	**440,657.10**

NOTA 26.- GASTOS FINANCIEROS

	2016	2015
Servicios Bancarios		20,162.80
Gastos Financieros en Planes Serv.Empleados		3,480.00
Saldos en Balance		**23,642.80**

NOTA 27.- OTROS GASTOS

gasto tributariamente

	2016	2015
Retenciones Asumidas		20,223.35
Intereses IESS		46.21
Intereses SRI		0.98
Bonificación Directivos		66,400.00
Otros Gastos	18.69	
Saldos en Balance	**18.69**	**86,670.54**

NOTA 28.- OTROS INGRESOS

	2016	2015
Utilidad en la Venta de Inmuebles		453,217.47
Saldos en Balance		453,217.47

NOTA 29.- UTILIDAD NETA

	2016	2015
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES		
E IMPUESTO A LA RENTA	654,044.20	328,971.68
Particip.de Empleados en las Utilidades 15%	98,106.63	49,345.75
SUBTOTAL	**555,937.57**	279,625.93
Más Gastos no deducibles		95,157.54
BASE IMPONIBLE GRAVADA	**555,937.57**	**374,783.47**
Impuesto a la Renta	**128,740.44**	82,452.36
(-)Retenciones en la Fuente año		3,383.66
(-)Retenciones en la Fuente años anteriores		18,701.38
IMPUESTO RENTA A PAGAR		**60,367.32**
Reservas		
UTILIDAD NETA DEL AÑO	**427,197.13**	**197,173.57**

NOTA 29.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, hasta la fecha de emisión del presente informe en abril 4 de 2017, no se han producido eventos significativos que puedan afectar a las operaciones de la compañía

Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL

Lic. Guadalupe Cedeño Moreno
CONTADORA GENERAL