"FLOBAR S.A."
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE CON ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INDICE: PAG.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Estado de Situación Financiera 6
Estado de Resultados integral 8
Estado de Cambios en el Patrimonio 9
Estado de flujo de efectivo 10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Información General 11
PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
Bases de Presentación 11
Modificaciones e incorporación de nuevas Normas Financieras pronunciamientos recientes 12
Estimaciones y supuestos significativos 13
Efectivo y Bancos 14
Propiedades de Inversión 14
Propiedad Planta y Equipo 14
Impuestos 16
Provisiones 17
Beneficios Empleados 17
Arriendos Operativos 18
Ingresos 18
Costos y Gastos 18
Compensaciones de Saldos y Transacciones 18
Activos Financieros 19
Pasivos Financieros 19
EFECTIVO Y BANCOS 20
OTRAS CUENTAS POR COBRAR 21
PAGOS ANTICIPADOS 21
CONSTRUCCIONES EN PROCESO 21
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO 22
PROPIEDADES DE INVERSION 24
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 24
IMPUESTOS 24
OBLIGACIONES POR BENEFICIOS ACUMULADOS 25
ANTICIPOS RECIBIDOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES 26
OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS 27
ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS 28
PATRIMONIO 30
INGRESOS ORDINARIOS 32
COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA 32
OTROS INGRESOS Y GASTOS 33
EVENTOS SUBSECUNTES 33
RECLASIFICACIONES 33
APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 33

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas 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 2018 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 principales Políticas Contables 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 2018, el resultado de sus operaciones, Los Cambios en el Patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en la mencionada fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y Medianas Empresas NIIF para PYMES, 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. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 para PYMES, 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 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.
La administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

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 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.

Otros requerimientos legales y reglamentarios – Asunto de Énfasis

1. 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-DGERCGC15-00003218, del Servicio de Rentas Internas. y que lo entregamos por separado.
2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación de informes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero Económico (UAFE), y de conformidad con la resolución No. SCVS- DSC. -2018-0041, de 22 de diciembre de 2018, publicada en Registro Oficial No. 396 de 28 de diciembre del mismo año.
   Nuestra responsabilidad de acuerdo con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 publicada en Registro Oficial 521 del 12 de junio de 2015, Artículo Primero, es verificar y confirmar el

cumplimiento de la compañía FLOBAR S.A. en relación a Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, en las cuales verificamos:

a) Tienen la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la UAFE
b) Tienen definidos en el manual de prevención las normas y procedimientos para la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
c) El oficial de cumplimiento presenta a Junta su informe anual
d) Envía el informe mensual (RESU) a la UAFE, con los delineamientos establecidos por este organismo control en su totalidad.
e) Mantiene un archivo adecuado y confidencial digital y físico, que contiene los expedientes de información en lugar seguro.
f) La matriz de riesgos y el manual de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos, se encuentra en proceso de revisión y actualización, para enviar al organismo de Control de conformidad a lo establecido en la Resolución SCVS-DSC-2018-0041 de 28 de diciembre de 2018, en los plazos determinados en dicha resolución.

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

Valeria Córdova

Econ. Valeria Priscila Córdova
REPRESENTANTE LEGAL
Quito DM., 12 de febrero de 2019

FLOBAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado En Dólares Estadounidenses)

	NOTAS	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	683,242	1,119,080
Otras Cuentas Por Cobrar	4	494,310	142,983
Servicios y Otros Pagos Anticipados	5	110,688	-
Activos Por Impuestos Corrientes	10	22,009	12,224
Construcciones en Proceso Sección 23 PYMES	6	1,036,291	1,318,569
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**2,346,540**	**2,592,857**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	7	791,574	84,473
Propiedades de Inversión	8	-	668,475
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**791,574**	**752,948**
TOTAL ACTIVOS		**3,138,114**	**3,345,805**
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas por Pagar y Otras cuentas por pagar	9	29,293	53,696
Pasivos Por Impuestos Corrientes	10	4,990	13,930
Obligaciones Por Beneficios Acumulados	11	15,725	32,538
Anticipo Recibido de Clientes	12	-	45,576
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**50,008**	**145,740**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas Por Pagar Diversas Relacionadas		462,832	545,085
Anticipo de Clientes	12	2,560	2,560
Obligaciones Por Beneficios Definidos	13	359,996	270,784
TOTAL PASIVO NO CORRIENTES		**825,388**	**818,429**
TOTAL PASIVOS		**875,396**	**964,169**
PATRIMONIO NETO	15		
Capital		50,000	50,000
Reservas		66,191	66,191
Resultados Acumulados		2,115,791	2,065,530
Resultados del Ejercicio		33,422	137,963
Otros Resultados Integrales		- 2,687	61,951
TOTAL DEL PATRIMONIO		**2,262,718**	**2,381,635**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**3,138,114**	**3,345,805**

Ver Notas a los Estados Financieros

Arq. Alicia Flores Barragán
Gerente General

CPA. Lic. Guadalupe Cedeño
Contador General

FLOBAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2018	2017
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios		17,067	16,881
Contratos de Construcción		563,825	1,204,331
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	16	**580,892**	**1,221,213**
Costo de Ventas y Producción	17	346,892	878,883
GANANCIA BRUTA		**234,000**	**342,330**
OTROS INGRESOS			
Intereses Financieros	18	817	30,997
TOTAL OTROS INGRESOS		**817**	**30,997**
GASTOS			
Gastos de Venta		1,475	648
Gastos de Administración		171,188	164,475
TOTAL GASTOS	17	**172,663**	**165,123**
OTROS GASTOS			
Otros Gastos	18	74	- 8
TOTAL OTROS GASTOS		**74**	**- 8**
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN IMPUESTO A LA RENTA		**62,079**	**208,212**
Participación Trabajadores		9,312	31,232
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		52,767	176,980
Impuesto a la Renta		19,345	39,018
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		**33,422**	**137,963**
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
ORI ganancia/pérdida actuarial		- 65,350	61,951
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		**- 31,928**	**199,914**

Ver Notas a Los Estados Financieros

Arq. Alicia Flores Barragán
Gerente General

CPA Lic. Guadalupe Cedeño
Contador General

FLOBAR S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado En Dólares Estadounidenses)

		RESERVAS				
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Otro Resultado Integral	Total
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31/12/2017	50,000	34,752	31,440	2,203,493	61,951	2,381,635
Movimiento año 2018						
Pérdidas/ganancias actuariales					- 64,638	- 64,638
Utilidad Neta del Ejercicio				33,422		33,422
Ajustes Reclasificaciones				50.261		
Dividendos				- 137,963		- 137,963
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS AL 31/12/2018	**50,000**	**34,752**	**31,440**	**2,149.214**	**- 2,687**	**2,262.718**

Ver Notas a los Estados Financieros **Nota 15**

Arq. Alicia Flores Barragán
Gerente General

CPA. Lic. Guadalupe Cedeño
Contador General

FLOBAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	Notas	2018	2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		**- 435,838**	**- 70,582**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**- 227,257**	**- 34,948**
Clases de cobros por actividades de operación		**229,565**	**1,221,213**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		229,565	1,221,213
Otros cobros por actividades de operación			
Clases de pagos por actividades de operación		**- 457,639**	**- 1,287,158**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		- 362,312	- 1,161,712
Pagos a y por cuenta de los empleados		- 96,144	- 125,445
Otros pagos por actividades de operación			
Intereses recibidos		817	30,997
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**11,635**	**440,000**
Importes procedentes de otros activos a largo plazo		11,635	440,000
Otras Entradas (salida) de efectivo		50.261	-
Intereses recibidos			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**- 220,216**	**- 475,635**
Pagos de préstamos		- 82,253	- 335,465
Dividendos		- 137,963	- 140,170
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		**- 435,838**	**- 70,582**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERIODO		**1,119,080**	1,189,662
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**3**	**683,242**	**1,119,080**
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		**62,079**	**208,212**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		**- 4,083**	**- 80,052**
Ajustes por gasto de depreciación y amortización		36,209	6,650
Ajustes por gasto por impuesto a la renta		- 19,345	- 39,018
Ajustes por gasto por participación trabajadores		- 9,312	- 31,232
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		- 11,635	- 16,453

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-	**285,253**	-	**163,107**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	351,327		232,921
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	9,784		44,173
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	110,688		
(Incremento) disminución en otros activos		282,278	-	283,369
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	24,404	-	20,576
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-	8,940	-	98,776
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	62,388	-	37,480
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-	**227,257**	-	**34,948**

Ver Notas a los Estados Financieros

Arq. Alicia Flores Barragán
Gerente General

CPA. Lic. Guadalupe Cedeño
Contador General

FLOBAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 ACCIONES	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%**

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación. - Los estados financieros adjuntos de FLOBAR S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y comparados con el año 2017 y sus respectivas notas. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Medianas y Pequeñas empresas PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda

funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cuál generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, las mejoras anuales que se han realizado a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2018, así como nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente se indican seguidamente:

Mejoramientos anuales Ciclo 2012-2016		Efectiva a partir de
NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
NIC 1	Presentación de estados Financieros: Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
NIC 19	Beneficios a los empleados	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos agrícolas	Enero 1, 2016
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
NIIF 12 y NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	
NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016

Normas nuevas o enmendadas		Efectiva a partir de
NIIF 2	Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones	Enero 1, 2018
NIIF 7	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 10	Venta o aportación de activos entre un Inversionista y su	Enero 1, 2018
NIC 28	Asociada o Negocios Conjuntos	Fecha a determinarse
NIC 12	Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2018

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, considera que la adopción de las enmiendas, interpretaciones y normas nuevas mencionadas no tienen impacto significativo en los estados financieros a la fecha que se informa.

2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF, la preparación de los estados financieros requiere el uso de estimaciones contables. También implica a que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. 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 reconocimiento.

Los principales juicios y supuestos en relación con hechos futuros propensos a variaciones a la fecha de los estados financieros y 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:

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales. - La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La estimación para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos, de haberlos

Vida útil de propiedad, planta y equipos. - Las propiedades, planta y equipos (Muebles y enseres, Maquinaria y equipo, equipos de computación, vehículos y otros Propiedad Planta y Equipo), se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2018 es razonable.
En bienes Inmuebles, la compañía se reserva el derecho de Revalúo, que de hacerlo se sujeta a revisiones con las cartas prediales de la localidad.

Deterioro de propiedad, planta y equipo. - La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las propiedad, planta y equipos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos y pasivos por impuesto a la renta diferido. - Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se reconocerán considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Obligaciones por beneficios definidos. - El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina mediante valoraciones actuariales. Las valoraciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, con el apoyo de cálculos efectuados por el actuario calificado para el tema.

2.3 EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 PROPIEDADES, DE INVERSION

Son 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 registrarán en los resultados de año que se informa.

2.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Reconocimiento. - Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un

monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento. - Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.
El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construyan propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación en caso de aplicar estos dos últimos conceptos.

Medición posterior al reconocimiento. - Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si los hubiera, con excepción de Inmuebles para lo cual la administración se reserva el derecho de revalúo que de hacerlo revisará con cartas prediales de la localidad para dejar en valor razonable.
Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser remplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de instalaciones, planta y equipo.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual. - El costo de la propiedad, planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto, son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

Grupo de activos	Vida útil (en años)
Instalaciones, Edificios	20 – 50
Maquinaria, equipos, muebles y enseres, herramientas	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Las construcciones en curso no se deprecian y se capitalizan todos los costos necesarios para construir el activo como una construcción en curso. Desde el primer instante en que el activo se encuentre apto para ser utilizado y en las condiciones necesarias que estime la gerencia, este activo se comenzará a depreciar por la vida útil razonable que de acuerdo a la expectativa de uso se estime conveniente.

Baja de propiedad, planta y equipo. - La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias generadas por la venta de propiedad, planta y equipos no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos fuera de los ingresos ordinarios.

Deterioro. - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.6 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos. - Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos se reconocerán por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se medirán empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la

compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.7 PROVISIONES

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

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación. Para determinar esta estimación se empleará el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada de ser el caso.

2.8 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos. - El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

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.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores. - La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Vacaciones. - La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

2.9 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo, y un ingreso de actividades ordinarias para el caso de la Compañía

2.10 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por venta de bienes. - Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.
Los Ingresos de la compañía son derivados de Actividades de la Construcción, por lo tanto, se aplica la Sección 23 PYMES, que, para el efecto, está siendo medida el ingreso y costo en porcentajes de terminación.

Ingresos financieros. - Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengo, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.12 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

En general, la compañía mantiene como activos financieros únicamente cuentas por cobrar y préstamos.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro de haberlos. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 90 días tiempo que demora los trámites bancarios de los compradores, no proporciona créditos directos

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. - El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados como gasto o ingreso de haberlos.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.13 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado. - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero. - Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Caja	260	1,157
Produbanco Cta. Cte. 020410009	50,854	41,696
Produbanco Cta. Cte. 0200522022	147,649	192,565
Helm Bank Cta. Cte. 1088020046	484,479	883,662
Saldos en Balance	**683,242**	**1,119,080**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
	-	-
Helm Bank	400,000	
Diners Club Ecuador	94,310	142,983
Saldos en Balance	**494,310**	**142,983**

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 365 días contados a partir de la fecha de suscripción de la póliza, no están sujetas a ninguna reliquidación, generan intereses, y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de esta cuenta por cobrar se aproxima a su valor razonable.

5. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados es como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Proveedores de Servicios	110,688	-
		-
Saldos en Balance	**110,688**	**-**

6. CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 SEC.23 PYMES)

Un resumen es como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Construcción En Proceso y Total	1,036,291	1,318,569
Saldos en Balance	**1,036,291**	**1,318,569**

Las construcciones en curso para la venta son trasladadas al costo, de conformidad al porcentaje de avance al año que se informa.

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la propiedad, planta y equipo es el siguiente:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Costo	1,356.322	637.586
Depreciación acumulada	(564,748)	(553.113)
Importe neto	741,312	84.473
Terrenos	781,759	113.284
Edificios	-	47.454
Muebles y Enseres de Oficina	3,929	5.073
Maquinaria y Equipos	-	2.285
Equipos de computación	84	127.000
Vehículos	5,802	11.157
Total propiedad, planta y equipo netos	791,574	84.473

Los movimientos de Propiedad Planta y Equipo son como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres de oficina	Maquinaria y Equipo	Equipos de computación	Vehículos	Total
Costo:							
Saldos al 31 de diciembre del 2017	113,284	456,515	11,448	27,312	2,250	26,777	637,586
Depreciación acumulada:							
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	503,969	6,375	25,027	2,123	15,620	553,113
Saldos netos:							
Al 31 de diciembre del 2017	113,284	- 47,454	5,073	2,285	127	11,157	84,473
Movimientos 2018	-	-	-	-	-	-	-
Activaciones y Reclasificaciones	668,475	50,261					718,736
Costo al 31 de diciembre de 2018	781,759	506,776	11,448	27,312	2,250	26,777	1,356,322
Depreciación:							
Del período 2018	-	2,807	1,145	2,285	43	*5,355*	11,635
Depreciación acumulada al 31/12/2018		506,776	7,520	27,312	2,166	20,975	564,748
Saldos netos al 31/12/2017	113,284	- 47,454	5,073	2,285	127	11,157	**84,473**
Saldos netos al 31/12/2018	781,759	-	3,929	-	84	5,802	**791,574**

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Los otros activos no corrientes propiedades de inversión se resumen:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Terreno Afganistán	-	668,475
Saldos en Balance	-	**668,475**

La administración ha realizado un traslado o reclasificación de este inmueble al grupo de Propiedad, Planta y Equipo, por cuanto no cumplió el objetivo de venta y se reintegra al grupo de Inmuebles Terrenos.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	27,600	52.600
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	1,693	1.096
Total	29,293	53.696

10. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos corrientes. - Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Activos Por Impuestos Corrientes:		
Crédito Tributario IVA	16,461	12,224
Crédito Tributario (Imp. Renta)	5,548	-
Saldos en Balance	22,009	12,224
Pasivos Por Impuestos Corrientes:		
Retenciones en Fuente (Imp. Renta)	2,574	2,752
Retenciones en Fuente IVA	2,416	3,685
Impuesto a la Renta	-	7,493
Saldos en Balance	4,990	13,930

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. - La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	52,767	176.980
Gastos no deducibles	24,614	372.820
Utilidad gravable	77,381	177.353
Impuesto a la renta causado (1)	19,345	39.018
Anticipo calculado impuesto renta (2)	25,256	32.323
Impuesto a la renta del ejercicio registrado en resultados	19,345	39.018

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se calcula a la tarifa del 25% y 22% respectivamente.

(2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2018 fue de USD 25.256, el impuesto a la renta causado es de USD $ 19.345; en consecuencia, la Compañía registró este último en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Pagos	-24.893	-31.162
Provisión del año	25.256	32.323
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	0	-1.161
Crédito tributario años anteriores	24.893	0
Saldos al fin del año	5.548	0

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS ACUMULADOS

Las obligaciones por beneficios acumulados se detallan seguidamente:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Beneficios sociales	6413	1.306
Participación a trabajadores	9312	31.232
Saldos en Balance	15725	32.538

Participación a trabajadores. - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

12. ANTICIPOS RECIBIDOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones por anticipos recibidos se detallan seguidamente:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Anticipo de Clientes Corriente y Total	0	45.576
Anticipo de Clientes No Corriente y Total	2,560	2.560

13. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación patronal.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte del IESS a los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Desahucio. - Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Jubilación patronal	291,853	234.406
Desahucio	68,142	36.378
Saldos en Balance	359,996	270.784

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	2017		
	Jubilación patronal	Desahucio	Total
		(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	239.158	68.768	307.926
Costos del período corriente	6.942	1.011	7.953
Costo financiero	7.256	1.056	8.312
Pérdida actuarial	(123)	7.023	6.900
Pérdida actuarial por ajustes y experiencia	(18.828)		(18.828)
Pagos y liquidaciones anticipadas	0	(41.481)	(41.481)
Saldos al fin del año	234.406	36.378	270.784

	2018		
	Jubilación patronal	Desahucio	Total
		(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	234,406	36,378	270,784
Costos del período corriente	4,113	666	4,779
Costo financiero	17,136	2,659	19,795
Pérdida /ganancia actuarial	14,144	- 105	14,039
Pérdida actuarial por ajustes y experiencia	22,054	28,544	50,598
Pagos y liquidaciones anticipadas	-	-	-
Saldos al fin del año	291,853	68,142	359,995

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2018 %	2017 %
Tasa(s) de descuento	7.72	7.30
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	8.40

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuados, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito

Se encuentra presente en el efectivo, en otras cuentas por cobrar, La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para la compañía no existe riesgo, por cuanto no da crédito directo, tan solo el tiempo que transcurre el trámite hipotecario por los compradores

La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales, considerando que al menos el 95% de las ventas son efectuadas a contado, por lo general realiza convenios de pago que van de 30 a 90 días, asegurando que

la transferencia de servicios se realice bajo riesgos mínimos de recuperación de capital y de esa manera asegurar el retorno de su inversión.

Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas fijas de interés.

Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes de sus actividades de la construcción. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales para un período de doce meses.

El objetivo de la Compañía es monitorear continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía no está expuesta a este tipo de riesgo por cuanto realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando las ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación, se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	683,242	1.119.080
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	494,310	142.9830
Otros activos no corrientes (Nota 8)	-	668.4750
Total activos financieros	1,177,552	1.930.538
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 9)	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	29,293	53,696
Total pasivos financieros	29,293	53,696

Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía asciende a cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 50.000.00) que corresponden a cincuenta (50.000) acciones ordinarias y nominativas de USD 1,000 cada una.

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%**

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	En, 31 de diciembre 2018	2017
Resultados acumulados	723,123	723,123
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	- 2,695	- 2,695
Superávit Revaluación Activos	1,245,028	1,194,767
Reserva de Capital	150,336	150,336
Total	2,115,791	2,065,530

La siguiente partida surge de la aplicación por primera vez de las NIIF, de los saldos de reservas de ejercicios anteriores, y Superávit por Revaluación de Inmuebles que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

- **Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.- y Superávit de Capital** Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

16. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Ingresos provenientes de la venta de Servicios	17,067	16.881
De Contratos de Construcción	563,825	1.204.331
Saldos en Balance	580,892	1.221.213

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Costo de ventas	346892	878.883
Gastos de administración y Ventas	172737	165.123
Total	519630	1044.006

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Costo de ventas	346,892	878,883
Gastos por beneficios a los empleados (1)	134,204	125,445

Comisiones	-	430
Depreciaciones	8,828	6,650
Mantenimiento y reparaciones	619	460
Servicios básicos	5,104	5,250
Seguros y reaseguros	-	-
Impuestos, contribuciones y otros	18,961	21,553
Combustibles y lubricantes	227	131
Honorarios personas naturales	4,524	4,278
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	270	926
Servicios Bancarios	34	
Total	519,630	1,044,006

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	En, 31 de diciembre	
	2018	**2017**
Intereses Financieros y Total	816.94	30.997
Otros gastos financieros y Total	74.05	8

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (12 de febrero de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. RECLASIFICACIONES

Algunas cifras del balance, del año 2017 se han reclasificado con el fin de hacerles comparables con las del ejercicio económico 2018

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de FLOBAR S.A. el 2 de enero de 2019 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su ratificación En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Arq. Alicia Flores Barragán
Gerente General

CPA. Lic. Guadalupe Cedeño
Contador General