

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

La compañía FLOBAR S.A. está constituida jurídicamente en Ecuador desde el 4 de Diciembre de 1980. Su domicilio es la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito;

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

NOTA 2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

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

2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.2. Valoración de Inventarios

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

2.3. Propiedad, Planta y Equipo

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

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

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

2.4 Impuestos

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

2.5. Beneficios a los empleados

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

2.6. Participación a Trabajadores

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

2.7. Reserva de Capital

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

2.8. Reconocimiento de los Ingresos

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

2.9. Costos y Gastos.-

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPONENTES	SALDOS NEC AL 01/01/2011	AJUSTES DEBITO Y CREDITO	SALDOS NIIF PARA LAS PYMES AL 01/01/2012	EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF PARA LAS PYMES (variación)	EXPLICACIÓN REFERENCIA TÉCNICA Y DIVULGACIONES
				%	
Estado de Situación Financiera					NIIF PARA LAS PYMES
Activos	1,260,727.14	1,893,203.59	3,153,930.73	1.50	SECCIÓN 17
Pasivos	589,332.48	28,507.06	617,839.54	0.03	SECCIÓN 17
Patrimonio	371,394.66	1,664,686.53	2,236,091.19	5.02	SECCIÓN 35

PATRIMONIO NEC AL 01 DE ENERO DE 2011	371,394.66
Ajustes a Valor Razonable	1,836,189.47
Instrumentos de Patrimonio	0
Reconocimiento de ingresos	0
Impuestos	0
Costos Capitalizados	
Prestaciones Sociales no consideradas	28507.06
Pérdida del ejercicio	
Otros Ajustes	0
PATRIMONIO NIIF PARA PYMES AL 01 DE ENERO DE 2012	2,236,091.19

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF

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

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

13

NOTA 4.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

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

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

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de este rubro es el siguiente:

	2012	2011
Cuentas Por Cobrar	-	400.00
Inversiones Temporales Dinners Club del Ecuador	30,242.12	55,074.80
póliza de Garantía	25,920.09	-
Saldos en Balance	56,162.21	55,774.80

NOTA 6.-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	2012	2011
Proveedores de Bienes	28,532.76	22,305.21
Saldos en Balance	28,532.76	22,305.21

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2012	2011
Retenciones en la Fuente	47,447.03	36,833.11
IVA Compras	36,019.34	21,049.95
Retenciones de IVA	-	16,175.94
Saldos en Balance	83,466.37	74,159.00

NOTA 8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

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

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

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

14

	Saldos 2012	Diciembre..... Adiciones	Retiros
Edificios	1,067,742.79	1,305,183.63	-
Instalaciones	1,136.00		-
Terrenos	7,766.02	590,715.11	-
Muebles y Enseres		9,022.94	-
Maquinaria y Equipos	124,998.48		-
Equipo de Computación	1,815.27		-
Vehículos	16,955.36		-
Saldos finales	1,220,430.92		-

NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIONES
Esta constituida por

	2012	2011
Terreno Patagonia	169,751.93	
Edificio en Construcción	153,092.53	-
Saldos en Balance	352,844.46	-

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2012	2011
Proveedores de Servicios	10,800.00	16,149.97
Saldos en Balance	10,800.00	-

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

	2012	2011
Accionistas	150,000.00	
Administradores	125,000.00	38,069.16
Saldos en Balance	275,000.00	38,069.16

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2012	2011
IESS	1,118.28	1,024.54
IVA Ventas		3,345.33
Retenciones en la Fuente		1,939.80
Retenciones IVA	4,439.27	2,350.40
Retención Impuesto a la Renta Empleados	7,207.58	348.80
Impuesto a la Renta Por Pagar Ejercicio		8,609.97
Provisiones	26,234.56	88,462.94
15% Participación Trabajadores	5,918.12	5,318.12
Saldos en Balance	44,915.81	118,808.00

NOTA 13.- ANTICIPO CLIENTES
Integra esta cuenta

	2012	2011
Garantía Sofía Jarrín	800.00	-
Garantía Sra. María Isabel Carrón	800.00	2,000.00
Saldos en Balance	1,600.00	2,000.00

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

15

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisión Desahucio	2,611.64	121,113.35
Saldos en Balance	<u>2,611.64</u>	<u>121,113.35</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Eco. Cristóbal Flores	150,000.00	150,000.00
Sra. Alicia Barragan de Flores	150,000.00	150,000.00
Anq. Alicia Flores Barragan	150,000.00	150,000.00
Dra. Susana Flores Barragan	150,000.00	150,000.00
Saldos en Balance	<u>600,000.00</u>	<u>600,000.00</u>

NOTA 16.- PATRIMONIO NETO

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
Capital Pagado	50,000.00	a)	50,000.00
Reserva Legal	31,708.93		26,685.08
Reserva Facultativa	28,397.07		23,373.22
Reservas de Capital	150,336.45		150,336.46
Utilidades Ejercicios Anteriores	110,952.21		70,761.39
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	24,926.08		64,770.61
Subtotal Patrimonio	<u>396,320.72</u>		<u>385,926.76</u>

RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF PYMES

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

Reavalúo Terreno FLOBAR ULLOA	62,335.41
Reavalúo Terreno FLOREANA CARONDELET	136,999.55
Reavalúo Terreno LAS LOMAS 6 DE DICIEMBRE	381,380.15
Reavalúo Edificio Flobar Ulloa	258,401.10
Reavalúo Edificio FLOREANA CARONDELET	1,046,782.53
Beneficios a Empleados Desahucio	28,507.06
Bajo Muebles y Enseres Obsoletos	7,016.54
Depreciación Acumulada en baja de Muebles y Enseres	4,321.39
TOTAL RESULTADOS PRIMERA ADOPCIÓN DE LAS NIIF	<u>1,864,698.53</u>
Saldos en Balance	<u>2,261,017.25</u>

a)

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

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

16

NOTA 17.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTA DE SERVICIOS:		
Orfilame	138,315.78	133,975.57
Fausto Coello	150.00	900.00
Susana Gabele	900.00	900.00
SRI	205,489.36	196,224.00
Sofía Jarrín Hurtado	4,800.00	1,200.00
Francisco David Flor Nara	400.00	1,300.00
Cosm. Ananzadado	491.15	
Maria Isabel Carrón	<u>3,200.00</u>	
Saldo en Balance	<u>353,746.29</u>	<u>334,499.57</u>

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión	7,264.84	2,412.77
Varios	-	1,500.00
Saldo en Balance	<u>7,264.84</u>	<u>3,912.77</u>
Costo de Ventas y Producción	141,802.20	
Gancia Bruta	<u>211,944.09</u>	

NOTA 19.- GASTOS

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

	<u>2011</u>
Gastos de Venta	2,927.05
Gastos Administrativos	176,823.87
Gastos Financieros	3.66
Saldo en Balance	<u>179,754.78</u>
	<u>259,113.64</u>

NOTA 20.- GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

	<u>2011</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA	39,454.15
Participación de Empleados en las Utilidades 15%	5,918.12
SUBTOTAL	<u>33,536.03</u>
Más Gastos no deducibles	3,898.63
Menos rebajas Especiales	-
BASE IMPONIBLE GRAVADA	<u>37,434.66</u>
25% Impuesto a la Renta	9,609.97
Menos Retenciones en la Fuente	<u>47,447.03</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	<u>38,837.06</u>

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

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