

FLOBAR S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

FLOBAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013****NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA****OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

La compañía FLOBAR S.A. es una sociedad Anónima, legalmente constituida en la República del Ecuador el 4 de diciembre de 1980. Con registro Mercantil No.1176 del tomo 111. Su domicilio está 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

desde los últimos 8 años.

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

Las posibles implicaciones que a consecuencia de lo manifestado en párrafos precedentes tendrían en el futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad, obligan que los estados financieros adjuntos sean leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

Los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre de 2013 están preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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

Las siguientes son las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

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

VALORACIÓN DE INVENTARIOS

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

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

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

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

vida útil de los activos.

IMPUESTOS

El impuesto a la renta la compañía lo cancela después de deducir el 15% de Utilidades a trabajadores, el mismo que es liquidado en su oportunidad a través de la conciliación tributaria tomando en consideración todos los beneficios tributarios que le competen y del valor obtenido, base gravable paga el 22%. Para el año 2013

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.

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 NEC 17, se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de capital, reservas y aportes para futuras capitalizaciones que se produjeron, deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva Por Revalorización del Patrimonio, para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Re expresión Monetaria, a la cuenta Reserva de Capital. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, a partir de diciembre del 2001, 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.

RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS

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

2.9. Costos y Gastos.-

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

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

La Empresa, registra sus movimientos financieros con obediencia a lo normado por su organismo de Control a través de su Resolución No. 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008, reformada con resolución SC.Q.ICI.CPAAIFRS.G11.010 publicada el 11 de octubre de 2011.

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

NOTA 4.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

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

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

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas Por Cobrar	25,920.09	25920.09
Inversiones A Plazo Fijo	<u>50,000.00</u>	<u>30242.12</u>
Saldos en Balance	<u>75,920.09</u>	<u>56162.21</u>

NOTA 6.-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores de Bienes	9151.34	17062.25
Proveedores de Servicios	<u>26003.5</u>	<u>28532.76</u>
Saldos en Balance	<u>35154.84</u>	<u>45595.02</u>

NOTA 7- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

NOTA 8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto 2013</u>	<u>Saldo Neto 2012</u>
Terrenos	598,503.13		598,503.13	598,503.13
Edificios	2,372,926.42	406,791.40	1,966,135.02	1,959,562.64
NIIF		130,518.38	(130,518.38)	
Instalaciones	1,130.00	865.94	464.06	1,130
Muebles y Enseres	9,022.94	1,539.52	7,483.42	8,385.89
Maquinaria y Equipos	124,272.87	42,206.93	81,985.94	87,291.28
Equipo de Computación	2,541.88	3,682.44	(1,140.56)	1,470.3
Vehículos	16,955.36	14,129.47	2,825.89	2,825.89
Saldos en Balance	3,125,362.60	599,514.08	2,525,738.52	2,659,168.93

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

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

NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edificios	885,623.30	352,844.46
Saldos en Balance	885,623.30	352,844.46

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

un resumen de esta cuenta es como sigue:

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

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la Fuente Renta	3,484.95	4,439.27
Retenciones en la Fuente IVA	13,324.60	7,207.58
Impuesto a la Renta Empresarial	-	8,608.97
Obligaciones con el IESS	1,071.77	1,110.28
Beneficios de Ley a Empleados	7,584.83	17,624.59
15% Utilidades a Trabajadores	4,503.82	5,418.12
Saldos en Balance	30,069.77	44,015.81

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

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

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

NOTA 13.- ANTICIPO DE CLIENTES

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Garantías de arrendamiento	1,600.00	1,600.00
Fernando Torres	120,769.20	
Cintya Alvarez Vásquez	25,620.00	
Lila María Jiménez dpto. 50	25,136.66	
Enrique Marcial dpto. 403	52,800.00	
Andrés Vásconez dpto. 203	<u>24,000.00</u>	
Saldos en Balance	<u>249,925.86</u>	<u>1,600.00</u>

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

Registra las provisiones de empleados su desglose es así

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

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

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

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

NOTA 16.- PATRIMONIO NETO

El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital Pagado	50,000.00	50,000.00
Reserva Legal	32,258.96	23,341.57
Reserva Facultativa	28,947.10	20,029.71
Reservas de Capital	150,336.45	150,336.45
Adopción de Niif x primera vez:	1,864,696.53	1,864,696.53
Reavalúo terreno Ulloa	62,335.41	
Reavalúo terreno Floreana Carondelet	136,999.55	
Reavalúo terreno las Lomas	391,380.15	
Reavalúo Edificio Ulloa	258,401.10	
Reavalúo Edificio Carondelet	1,046,782.53	
Beneficios a Empleados Desahucio	- 28,507.06	
Baja de Muebles y Enseres	- 7,016.54	
Depreciación Acumulada en baja de Muebles	4,321.39	
Utilidades Ejercicios Anteriores	135,878.27	127,686.93
Utilidad Neta del Presente Ejercicio	4,400.27	24,926.06
Saldos en Balance	<u>2,266,517.58</u>	<u>2,261,017.25</u>

a)

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

NOTA 17.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
Oriflame	143,321.80	138,315.78
Fausto Coello		150.00
Susana Gabela	900.00	900.00
SRI	215,776.64	205,489.36
Sofia Jarrin Hurtado	2,800.00	4,800.00
Francisco David Flor Nara		400.00
Avansadasofi S.A.	535.80	431.15
Maria Isabel Carrion	4,496.00	3,200.00
Pavel Uranga Munoz	2,400.00	
Saldos en Balance	<u>370,230.24</u>	<u>353,746.29 €</u>

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION

El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Edif. Flobar : Imp Predial, Deprec., Manten.	23,994.28	24,315.09
Edif. Floreana : Impto., Deprec., Mantenim	87,092.87	80,161.48
Edif. Las Lomas : Impto., Deprec., Mantenim	57,440.79	57,325.63
Saldos en Balance	<u>168,527.94</u>	<u>141,802.20</u>

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Otros Ingresos

	2013	2012
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión Dinners club	182.88	7,256.78
Varios		8.06
Saldos en Balance	<u>182.88</u>	<u>7,264.84</u>

NOTA 19.- GASTOS

El desglose de gastos es el siguiente

	2013	2012
Gastos de Venta :		
Honorarios a personas naturales	170.82	
Mantenimiento Ldificio F lober		2,200.78
Servicios Básicos		125.97
Suministros y Materiales	837.00	0.30
Saldos en Balance	<u>1,107.82</u>	<u>2,927.06</u>

Gastos de Administración :

	2013	2012
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	62,616.00	62,604.00
Aportes a la Seguridad Social	12,823.82	12,821.50
Beneficios Sociales a Empleados	9,417.00	9,285.30
Honorarios a personas naturales	56,013.31	56,923.80
Mantenimiento y Reparaciones	2,302.82	579.08
Combustibles	588.49	127.00
Servicios Básicos	7,823.14	3,913.76
Impuestos Contribuciones y Otros	18,803.64	9,175.63
Depreciaciones	12,857.85	18,198.83
Suministros y Materiales	854.32	2,643.00
Impuesto al combustible		551.37
Promoción y Publicidad	40.88	
Seguro y Reaseguro	172.22	
Saldos en Balance	<u>194,311.69</u>	<u>178,823.27</u>

Gastos Financieros :

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

NOTA 20.- GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA

Participo de Empleados en las Utilidades 15%

SUBTOTAL

Más Gastos no deducibles

Menos rebajas Especiales

BASE IMPONIBLE GRAVADA**Impuesto a la Renta**

(-)Retenciones en la Fuente año

(-)Retenciones en la Fuente años anteriores

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL**CONTRIBUYENTE**

	2013	2012
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA	18,460.12	39,454.15
Participo de Empleados en las Utilidades 15%	2,469.02	5,018.12
SUBTOTAL	<u>13,991.10</u>	<u>33,536.03</u>
Más Gastos no deducibles	-	-
Menos rebajas Especiales	-	-
BASE IMPONIBLE GRAVADA	<u>13,991.10</u>	<u>33,536.03</u>
Impuesto a la Renta		
(-)Retenciones en la Fuente año	3,078.04	8,609.97
(-)Retenciones en la Fuente años anteriores	30,360.14	27,679.30
	<u>38,837.06</u>	<u>19,767.73</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL		
CONTRIBUYENTE	<u>66,110.16</u>	<u>38,837.06</u>

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

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

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Otros Ingresos

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión Dinners club	182.88	7,258.78
Varios		8.06
Saldos en Balance	<u>182.88</u>	<u>7,266.84</u>

NOTA 19.- GASTOS

El desglose de gastos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos de Venta :		
Honorarios a personas naturales	170.82	
Mantenimiento Edificio Flober		2,200.78
Servicios Básicos		725.97
Suministros y Materiales	937.00	0.30
Saldos en Balance	<u>1,107.82</u>	<u>2,927.06</u>

Gastos de Administración :

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	62,616.00	62,604.00
Aportes a la Seguridad Social	12,823.92	12,821.50
Beneficios Sociales a Empleados	9,417.00	8,285.30
Honorarios a personas naturales	56,013.31	56,923.80
Mantenimiento y Reparaciones	2,302.82	579.08
Combustibles	538.49	127.00
Servicios Básicos	7,823.14	3,913.76
Impuestos Contribuciones y Otros	19,803.64	9,175.63
Depreciaciones	12,857.85	18,198.83
Suministros y Materiales	854.32	2,643.00
Impuesto al combustible	-	551.37
Promoción y Publicidad	40.88	
Seguro y Reaseguro	172.22	
Saldos en Balance	<u>184,311.59</u>	<u>176,823.27</u>

Gastos Financieros :

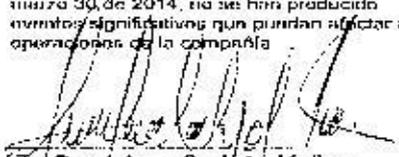
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios Bancarios	5.66	
Saldos en Balance	<u>5.66</u>	

NOTA 20.- GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA		
Particip. de Empleados en las Utilidades 15%	16,480.12	39,464.15
SUBTOTAL	<u>2,469.02</u>	<u>5,918.12</u>
Más Gastos no deducibles	13,991.10	33,536.03
Menos rebajas Especiales	-	-
BASE IMPONIBLE GRAVADA	<u>13,991.10</u>	<u>33,536.03</u>
Impuesto a la Renta		
(-)Retenciones en la Fuente año	3,078.04	8,609.97
(-)Retenciones en la Fuente años anteriores	39,360.14	27,679.00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	<u>38,837.06</u>	<u>19,767.78</u>
	68,119.16	38,837.06

NOTA 21.- EVENTOS SUBSECUENTES

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


Lc. Guadalupe Cedeno Molina
CONTADOR GENERAL