"FLOBAR S.A"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2014

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA Y ENTORNO ECONÓMICO

Identificación de la Compañía

La compañía FLOBAR S.A. es una sociedad Anónima, legalmente constituida en la República del Ecuador, el 4 de diciembre de 1980. Con registro Mercantil No.1176 del tomo 111. Su domicilio se localiza en la Calle Ulloa N31-143 y Mariana de Jesús de la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito.

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

Entorno Económico

La economía del Ecuador está sustentada principalmente por la venta de petróleo crudo, las mismas que aportan con más del 35% al presupuesto General del Estado; sin embargo el crecimiento y fortalecimiento de otras actividades productivas direccionadas a la consecución de productos terminados han influido en la diversificación de los recursos. Todo este esquema se levanta sobre la estructuración de un cambio de la matriz energética.

El crecimiento en Ecuador ha sido inclusivo, con un efecto directo en la reducción de los niveles de pobreza y desigualdad, y el crecimiento de la clase media. Entre 2006 y junio de 2014, la pobreza medida por ingresos (usando la línea de pobreza nacional) disminuyó del 37,6% al 24,5%, mientras que la pobreza extrema se redujo desde el 16,9% hasta el 8%.

Los sectores que han contribuido de forma mayoritaria al PIB son: actividades relacionadas al petróleo, construcción, manufactura, comercio y comunicaciones, las mismas que aportan con más del 2% de un total de 4% de crecimiento anual.

Considerando una inflación promedio del 7.73% anual para los países de la región, el Ecuador sitúa su inflación en el 3.98% anual, lo que le indica sostenibilidad en su política monetaria aunque lo coloca en una situación de desventaja contra los países con moneda propia pues no

puede ni podrá experimentar procesos devaluatorios para compensar su balanza comercial frente a los países vecinos.

El sistema productivo y de bienes terminados se ve favorecido por la apertura de líneas de crédito a través de entidades del Estado y subsidiarias como son el BIESS y la CFN que facilitan la adquisición de bienes como edificaciones, terrenos y vivienda.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros, el nivel de endeudamiento y riesgo país evidencian incremento, debiendo tomarse en cuenta la reducción en la capacidad de respuesta del Gobierno frente a sus compromisos económicos por la reducción mundial en los precios del petróleo, que deben ser tomados en cuenta por la actividad empresarial ante la posibilidad de inversiones futuras que puedan ser afectadas por la aplicación de aranceles compensatorios y una disminución de la demanda de mercado por sustitución de necesidades primarias del consumidor.

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

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.

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación.-

Los Estados Financieros adjuntos de "FLOBAR S.A. Comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2014, los estados de Resultados Integrales, cambios en el Patrimonio, Flujos de efectivo y notas de revelación son los terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014 y se expresan en la moneda funcional en el Ecuador (Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de

Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la FLOBAR S.A.

Estimaciones y Supuestos Significativos.-

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros, involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su conocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros, que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación, destacando las políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- ***ACTIVOS CORRIENTES:***

  Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

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

- ***ACTIVOS FINANCIEROS.-***

  Se reconocen inicialmente a su valor razonable, más los costos atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

  Las Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo, inicialmente se registra con

derecho contractual al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados, cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como activos no corrientes e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas de acuerdo a la normativa internacional Sección 11.8 y 11.9 PYMES.

Se registran en este grupo los derechos de recuperación a corto plazo.

- ***Inventarios.-***

  La Compañía por su naturaleza, no posee esta clase de activos.

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

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

- ***Activos por Impuestos Corrientes.-***

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

- ***ACTIVOS NO CORRIENTES:***

  PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

  Medición al Inicio del reconocimiento.-

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

  Son bienes que se encuentran para uso en la administración, prestación de servicio cuya vida útil es superior a un año. La administración evaluará un monto razonable para los

activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso (vehículos y maquinaría) En caso de construcción de una propiedad, se considerará, la mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos relacionados directamente a la construcción del bien.

- ***Medición Posterior al reconocimiento.-***

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

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

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

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

- ***Provisiones***

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

- ***Beneficios a Empleados***

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

- ***Participación de Trabajadores***

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

- ***Impuesto a la Renta.-***

  Se calcula y provisiona de acuerdo a disposiciones legales, restando la participación a trabajadores 15%, de la base imponible se aplica lo normado en LORTI para la conciliación tributaria, hasta llegar a determinar la base gravada final y cancelar de su resultado el 22% para Impuesto a la Renta del año 2014, considerando las rebajas del Código de la Producción, cuando existen.

- ***Ingresos.-***

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

- ***Costos de Ventas y producción.-***

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

- ***Gastos***

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

NOTA 3.- Cuentas Reclasificada.-*.*

Algunas cuentas de los Estados Financieros del año 2013 , han sido reclasificadas, para hacerles

comparables en el período informado año 2014.

NOTA 4.- CAJA-BANCOS Y EQUIVALENTES

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

	2014	2013
Caja	55,15	572,82
Bancos	401.140,21	104.789,79
Saldos en Balance	**401.195,36**	**105.362,61**

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de éste rubro es el siguiente:

	2014	2013
Póliza en Garantía Municipio	25.920,09	25.920,09
Inversiones A Plazo Fijo	101.915,09	50.000,00
Clientes Locales	5.977,28	-
Saldos en Balance	**133.812,46**	**75.920,09**

NOTA 6.-SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	2014	2013
Proveedores de Bienes	1.500,00	9.151,34
Proveedores de Servicios		26.003,50
Saldos en Balance	**1.500,00**	**35.154,84**

NOTA 7- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2014	2013
Crédito Tributario IVA	10.112,31	13.621,92
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	18.701,38	49.177,03
Saldos en Balance	**28.813,69**	**62.798,95**

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 2014	Saldo Neto 2013
Terrenos	598.503,13		598.503,13	598.503,13
Edificios	2.372.926,42	(464.157,50)	1.908.768,92	1.966.135,02
NIIF		(195.777,57)	(195.777,57)	(130.518,38)
Instalaciones	1.130,00	(581,16)	548,84	464,06
Muebles y Enseres	10.964,94	(3.004,92)	7.960,02	9.425,42
Maquinaría y Equipos	122.622,87	(53.570,34)	69.052,53	80.335,94
Equipo de Computación	2.249,88	(1.173,64)	1.076,24	(1.432,56)
Vehículos	-	-	-	
Saldos en Balance	**3.108.397,24**	**(718.265,13)**	**2.390.132,11**	**2.525.738,52**

El movimiento del costo de éstos rubros durante el año 2014 fue el siguiente:

	Saldos 2013	Adiciones	Retiros	Saldos 2014
Terrenos	598.503,13	-	-	598.503,13
Edificios	2.372.926,42	-	-	2.372.926,42
NIIF		-	-	
Instalaciones	1.130,00	-	-	1.130,00
Muebles y Enseres	9.022,94	-	-	9.022,94
Maquinaría 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**	**-**	**16.955,36**	**3.108.397,24**

NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2014	2013
Terrenos y Edificios	446.610,04	885.823,39
Saldos en Balance	**446.610,04**	885.823,39

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	2014	2013
Proveedores de Servicios Locales	46.922,52	12.849,10
Saldos en Balance	**46.922,52**	**12.849,10**

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	2014	2013
Retenciónes en la Fuente Renta	8.219,78	3.484,95
Retenciónes en la Fuente IVA	15.679,87	13.324,60
Impuesto a la Renta Empresarial		-
Obligaciones con el IESS	1.881,01	1.071,77
Beneficios de Ley a Empleados	7.768,00	7.684,83
15% Utilidades a Trabajadores	24.075,98	4.503,62
Saldos en Balance	**57.624,64**	**30.069,77**

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADOS

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

	2014	2013
Econ. Cristobal Flores	207.853,81	200.000,00
Sra. Alicia Barragán	150.000,00	50.000,00
Arq. Jorge Heredia	-	143.000,00
Arq. Alicia Flores	100,00	-
Saldos en Balance	**357.953,81**	**393.000,00**

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

	2014	2013
Garantías de arrendamiento		1.600,00
Sofia Jarrin	380	
Maria Isabel Carrion Cobo	800	
Amparo Gabela	900	
Fernando Torres		120.769,20
Cintya Alvarez Vásquez		25.620,00
Lila María Jimenez dpto. 50		25.136,66
Enrique Marcial dpto. 403		52.800,00
Andrés Vásconez dpto. 203		24.000,00
Saldos en Balance	**2.080,00**	**249.925,86**

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

	2014	2013
Cristobal Flores	106.000,00	150.000,00
Alicia Barragán de Flores	150.000,00	150.000,00
Alicia Flores Barragán		150.000,00
Susana Flores Barragán	150.000,00	150.000,00
Saldos en Balance	**406.000,00**	**600.000,00**

NOTA 16.- PROVISION POR BENEFICIOS EMPLEADOS **0**

Registra las provisiones de empleados su desglose es así

	JUBILACION	DESAHUCIO	TOTALES
Saldo al 31 de Diciembre de 2013	95.328,92	42.494,67	**137.823,59**
Ajuste calculo actuarial períodos anteriores	23.661,68	- 11.076,89	**12.584,79**
Aumento Provisión año 2014	8.050,00	2.878,00	**10.928,00**
Saldos en Balance	**127.040,60**	**34.295,78**	**161.336,38**

NOTA 17.- PATRIMONIO NETO
El detalle de ésta cuenta es el siguiente:

		2014	2013
Capital Pagado		50.000,00	50.000,00
Reserva Legal		34.751,56	32.258,96
Reserva Facultativa		31.439,70	28.947,10
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 obsoletos	- 7.016,54		
Depreciación Acumulada en baja de Muebles	4.321,39		
Utilidades Ejercicios Anteriores		135.293,34	135.878,27
Utilidad Neta del Presente Ejercicio		103.628,73	4.400,27
Saldos en Balance		**2.370.146,31**	**2.266.517,58**

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

NOTA 18.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo es como sigue:

	2014	2013
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		
Oriflame	177.999,90	143.321,80
Fausto Coello		
Susana Gabela	1.325,00	900,00
SRI	223.938,32	215.776,64
Sofia Jarrín Hurtado	2.100,00	2.800,00
Francisco David Flor Nara		
Avansadasofi S.A.	535,79	535,80
María Isabel Carrión	4.636,00	4.496,00
Pavel Uranga Munoz	2.520,00	2.400,00
Amparo Gabela	2.250,00	-
Saldos en Balance	**415.305,01**	**370.230,24**

NOTA 19.- CONTRATOS DE CONSTRUCCION
Los Contratos de Construcción, corresponde a la venta de Departamentos en el año 2014

	2014
Venta Apartamentos en Edificio Patagonia	1.375.364,00
Saldos en Balance	**1.375.364,00**

NOTA 20.- COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION
El Costo de Ventas se desglosa de la siguiente manera

	2014	2013
Materiales Utilizados en Obra (Materia Prima)	1.246.855,04	
Edif. Flobar : Depreciación y Mantenimiento	17.482,57	23.994,28
Edif. Floreana : Depreciación y Mantenimiento	66.839,72	73.528,87
Edif. Las Lomas: Depreciación y Mantenimiento	52.424,65	57.440,79
Saldos en Balance	**1.383.601,98**	**154.963,94**

NOTA 21.- OTROS INGRESOS
Se compone de :

	2014	2013
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Inversión Dinners club	4.970,18	182,88
Varios		
Saldos en Balance	**4.970,18**	**182,88**

NOTA 22.- GASTOS
El desgloce de gastos es el siguiente :

Gastos de Administración :	2014	2013
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	80.880,00	62.616,00
Aportes a la Seguridad Social	16.586,83	12.823,92
Beneficios Sociales a Empleados	11.453,34	9.417,00
Gastos Planes Empleados Jubilación y Desahucio	10.928,37	
Honorarios a personas naturales	59.001,88	56.013,31
Mantenimiento y Reparaciones	4.494,27	2.302,82
Combustibles	428,53	586,49
Servicios Básicos	7.812,61	7.823,14
Impuestos Contribuciones y Otros	32.560,53	18.803,64
Depreciaciones	12.857,85	12.857,85
Suministros y Materiales	1.791,13	1.967,79
Impuesto al combustible	67,25	
Promoción y Publicidad		40,88
Seguro y Reaseguro		172,22
Saldos en Balance	**238.862,59**	**185.425,06**

NOTA 23.- OTROS GASTOS :	2014	2013
GASTOS NO DEDUCIBLES		
Multas Tributarias	83,66	
Gastos Provisión Jubilación	11.600,42	
Gastos Provisión Desahucio	984,00	
Saldos en Balance	**12.668,08**	

NOTA 24.- GANANCIA NETA DEL PERÍODO	2014	2013
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPUESTO A LA RENTA	160.506,54	30.024,12
Particip.de Empleados en las Utilidades 15%	24.075,98	4.503,62
SUBTOTAL	136.430,56	25.520,50
Más Gastos no deducibles	12.668,08	
Menos rebajas Especiales		
BASE IMPONIBLE GRAVADA	149.098,64	25.520,50
Impuesto a la Renta	32.801,83	20.020,17
Reservas		1.100,06
Ganancia Neta del Período	**103.628,73**	**4.400,27**

NOTA 25.- 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 19 de 2015, no se han producido eventos significativos que puedan afectar a las operaciones de la compañía

Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL

Lic. Guadalupe Cedeño Molina
CONTADORA GENERAL