

“FLOBAR S.A.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2015

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

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

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

Su capital accionario es de 50.000 acciones al valor nominal de \$ 1.000 dólares de los Estados Unidos cada una, conformado así:

BASES DE MEDICIÓN

La compañía ha preparado los estados financieros sobre la base del costo histórico. En su conjunto la medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros en el estado de situación financiera y el estado de resultados.

DECLARACION DE CONFORMIDAD

“FLOBAR S.A.” ha preparado los estados financieros, en la moneda funcional oficial del Ecuador, dólares de los Estados Unidos de Norte América y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, al 31 de diciembre de 2015, siendo el objetivo establecer la posición financiera, los resultados de sus operaciones, cambios del patrimonio y flujos de efectivo, que son informes necesarios para proporcionar información oportuna a usuarios internos y externos de la compañía, afirmaciones que son relevantes para la toma de decisiones y estrategias de negocios que permitan optimizar los recursos y dar continuidad a la actividad económica de la Compañía.

NEGOCIO EN MARCHA

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

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Bases de presentación.-

Los Estados Financieros adjuntos de “FLOBAR S.A. Comprenden los estados de situación

financiera al 31 de diciembre de 2015 comparados con los terminados al 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 2015 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 inventarios

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

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

- **Activos por Impuestos Corrientes.-**

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

- **ACTIVOS NO CORRIENTES:
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Medición al Inicio del reconocimiento.-

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

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

- **Medición Posterior al reconocimiento.-**

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

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

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

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

PROPIEDADES, DE INVERSION

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

Medición al Inicio del reconocimiento

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

- **Medición Posterior al reconocimiento.-**

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

Los efectos de cambio se registraran en los resultados de año que se informa.

PASIVOS CORRIENTES:

- **Provisiones**

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

- **Beneficios a Empleados**

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

- **Participación de Trabajadores**

Están constituidas y reconocidas por la empresa en un pasivo. Su cálculo se realiza de

conformidad a las Leyes laborales locales de Ecuador, se provisiona a fin de año el 15% del resultado de Ingresos menos costos y Gastos del período.

- **Impuesto a la Renta.-**

Se calcula y provisiona de acuerdo a disposiciones legales, restando la participación a trabajadores 15%, de la base imponible se aplica lo normado en LORTI para la conciliación tributaria, hasta llegar a determinar la base gravada final y cancelar de su resultado el 22% para Impuesto a la Renta del año 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.- PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.-**

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

El activo se define solo si es un recurso controlado por la compañía, si son resultado de sucesos pasados, o que genere beneficios económicos futuros y puedan ser medidos con fiabilidad.

El pasivo es definido cuando: es una obligación presente que surge de sucesos pasados y que implica desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.-**

Presenta un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos, que proporcionen una información fiable y relevante.

El reconocimiento de ingresos y gastos se derivan directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.

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

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


Arq. Alicia Flores Barragán
GERENTE GENERAL


Lici Guadalupe Cedeno Molina
CONTADORA GENERAL