FLOBAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 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%**

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 2017 y comparados con el año 2016 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 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 2017, así como nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente se indican seguidamente:

Mejoramientos anuales Ciclo 2012-2014		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	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	
NIC 28	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, 2017

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 tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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.

Vida útil de propiedad, planta y equipos. - Las propiedades, planta y equipos 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 2017 es razonable.

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 reconoceran 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.

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 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 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.
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 periodo 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 emplea el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada.

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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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. 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 30 a 365 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

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.

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.

2.14 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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cajas	1.157	232
Bancos	1.117.922	1.189.430
Total	1.119.080	1.189.662

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Otras Cuentas por cobrar :		
Diners Club Ecuador	142.983	375.904
Total	142.983	375.904

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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
A proveedores de bienes pagados por anticipado y total	0	44.142

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

Un resumen es como sigue:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Construcciones en Curso y total	1.318.569	1.035.201

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo	637.586	850.278
Depreciación acumulada	(553.113)	(243.473)
Importe neto	84.473	606.805
Terrenos	113.284	142.267
Edificios	47.454	436.515
Muebles y Enseres de Oficina	5.073	6.218
Maquinaría y Equipos	2.285	5.016
Equipos de computación	127	277
Vehículos	11.157	16.512
Total propiedad, planta y equipo netos	84.473	606.805

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 2015	142,267	314,659	10,965	28,070	2,250	26,777	524,988
Adiciones		325,565	483				326,048
Bajas/ventas	-	-	-	-758	-		- 758
Saldos al 31 de diciembre del 2016	142,267	640,224	11,448	27,312	2,250	26,777	850,278
Activaciones	- 28,983	-	-	-	-	-	- 28,983
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 2015	-	201,902	4,101	20,307	1,580	4,909	232,800
Gasto por depreciación	-	1,807	1,129	1,989	392	5,355	10,673
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	203,709	5,230	22,296	1,972	10,264	243,473
Gasto por depreciación	-	300,259	1,145	2,731	150	5,355	309,641
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 2016	**142,267**	**436,515**	**6,218**	**5,016**	**277**	**16,512**	**606,805**
Al 31 de diciembre del 2017	**113,284**	**- 47,455**	**5,073**	**2,285**	**127**	**11,157**	**84,473**

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Los otros activos no corrientes propiedades de inversión se resumen:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Inversiones Terrenos y total	668.475	1.108.475

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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	52.600	71.832
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	1.096	2.441
Total	53.696	74.273

10. IMPUESTOS

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario a favor de la Empresa (IVA)	12.224	12.256
Crédito Tributario a favor de la Empresa (Imp. Rta.)	0	0
Total	12.224	12.256
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuestos por pagar y total	13.930	112.706

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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	176.980	555.938
Gastos no deducibles	372.82	29.196
Utilidad gravable	177.353	585.134
Impuesto a la renta causado (1)	39.018	128.729
Anticipo calculado impuesto renta (2)	32.323	32.179
Impuesto a la renta del ejercicio registrado en resultados	39.018	128.729

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2017 fue de USD 32.323, el impuesto a la renta causado es de USD 39.018; 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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pagos	(31.162)	(28.794.88)
Provisión del año	32.323	32.179
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	(1.161)	(3.383.66)
Crédito tributario años anteriores	0	0
Saldos al fin del año	0	0

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS ACUMULADOS

Las obligaciones por beneficios acumulados se detallan seguidamente:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	1.306	17.487
Participación a trabajadores	31.232	98.107
Total	32.538	115.594

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 liquidas o contables.

12. ANTICIPOS RECIBIDOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones por anticipos recibidos se detallan seguidamente:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Anticipo de Clientes Corriente y Total	45.576	0
Anticipo de Clientes No Corriente y Total	2.560	344.929

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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	234.406	239.158
Desahucio	36.378	83.981
Total	270.784	323.140

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

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 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:

	2017	2016
	%	%
Tasa(s) de descuento	7.30	8.46
Tasa(s) esperada del incremento salarial	8.40	4.19

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 las cuentas por cobrar comerciales y 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.

La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales, considerando que al menos el 90% de las ventas son efectuadas a contado, por lo general realiza convenios de pago que van de 30 a 360 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 comerciales. 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 2017 y 2016, 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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	1.119.080	1.189.662
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	142.983	375.904
Otros activos no corrientes (Nota 8)	668.475	1.108.475
Total activos financieros	1.930.538	2.674.041
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 9)	1,619,483	1,486,603
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	2,154,955	1,798,557
Total pasivos financieros	3,774,438	3,285,160

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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	523.761	436.096
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	1.391.433.36	1.391.433.36
Reserva de Capital	150336	150336

Total	2.065.530	1.977.865

La siguiente partida surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores 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.-** 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:

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de Servicios	16.881	9.092
De Contratos de Construcción	1.204.331	2.020.000
Total	1.221.213	2.029.092

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	**878.883**	**1.033.672**
Gastos de administración y Ventas	165.123	397.923

Total	1.043.771	1.431.595

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	**878.883**	**1.033.672**
Gastos por beneficios a los empleados (1)	125.445	227.929
Comisiones	430	0
Depreciaciones	6.650	9.624
Mantenimiento y reparaciones	460	1.591
Servicios básicos	5.250	7.419
Seguros y reaseguros	0	691.7
Impuestos, contribuciones y otros	21.553	32.727
Combustibles y lubricantes	131	213
Honorarios personas naturales	4.278	115.951
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	926	1.779
Total	1.044.006	1.431.595

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

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

	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Intereses Financieros y Total	30.997	56.566
Otros gastos financieros y Total	8	19

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de abril de 218) 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 2016 se han reclasificado con el fin de hacerles comparables con las del ejercicio económico 2017

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de FLOBAR S.A. el 2 de abril de 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. 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