

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de resultados integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de caja	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 18

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:
INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis en temas importantes

Sin modificar nuestra opinión informamos que:

Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias ICT

El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado y de acuerdo a los plazos, establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 que se incluyen con fines comparativos fueron auditados por otros auditores los mismos que expresaron una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados financieros, opinión emitida en diciembre 11 del 2013.

Auditory & Accountants S.A.

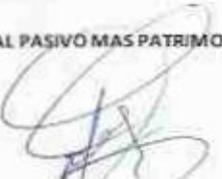
SC-RNAE-677
Quito junio 23, 2014


Roberto Cárdenas P.
Registro 035.103

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	12.442,06	11.898,82
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	73.865,63	194.362,37
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	6	97.778,97	68.691,91
Anticipo inversión	7	200.000,00	0,00
		<u>384.086,66</u>	<u>274.953,10</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	1.854.554,01	1.862.717,98
		<u>1.854.554,01</u>	<u>1.862.717,98</u>
ACTIVOS TOTALES		<u>2.238.640,67</u>	<u>2.137.691,08</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras que devengan interés	9	195.508,82	180.418,60
Cuentas por pagar acreedores comerciales		2.095,01	6.941,76
Documentos y cuentas por pagar	10	667.994,31	380.509,73
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	11	20.814,62	27.733,16
		<u>886.412,76</u>	<u>595.603,25</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo	9	524.196,02	716.154,86
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	12	146,00	3.199,00
		<u>524.342,02</u>	<u>719.353,86</u>
Total del pasivo		1.410.754,78	1.314.957,11
Patrimonio			
Capital social	13	4.000,00	4.000,00
Reservas		123,39	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones		608.311,88	608.311,88
Otros resultados integrales		215.877,04	211.256,04
Resultados acumulados		-1.536,95	0,00
Resultado del ejercicio		1.110,53	-833,95
Total Patrimonio		<u>827.885,89</u>	<u>822.733,97</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>2.238.640,67</u>	<u>2.137.691,08</u>


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Nathaly Venegas
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

Estados del resultado integral

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares americanos)

		Por los años terminados al 31 de diciembre del	
	Nota	2.013	2.012
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	14	340.000,00	400.000,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u>340.000,00</u>	<u>400.000,00</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
De administración		36.197,82	40.367,42
De ventas		1.565,00	295.958,05
Generales		264.359,06	
		<u>(302.121,88)</u>	<u>(336.325,47)</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN		37.878,12	63.674,53
OTROS INGRESOS		58.333,59	79,06
OTROS EGRESOS		<u>(80.721,20)</u>	<u>(57.581,59)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		15.490,51	6.172,00
PROVISIONES FINALES			
Participación empleados y trabajadores		2.323,58	925,80
Impuesto a la renta		11.933,01	6.080,15
Reserva legal		123,39	
		<u>(14.379,98)</u>	<u>(7.005,95)</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		<u>1.110,53</u>	<u>(833,95)</u>



Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL



Nathaly Venegas
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 (Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Reserva Reserva	Otros Resultados Integrales	Adición de Reserva Reserva	Resultados Reserva Reserva	Resultado Reserva Reserva	Total Reserva Reserva	
	Capital Social	Reserva Reserva Reserva	Otros Resultados Integrales	Adición de Reserva Reserva	Resultados Reserva Reserva	Resultado Reserva Reserva	Total Reserva Reserva	
Enero 1, 2012	4.000,00	408.211,88	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.796,00)	807.816,88
Transferencia				(4.796,00)		4.796,00	0,00	
Reconciliación de propiedades				227.800,00		0,00	227.800,00	
Ajustes activo mundo				(7.900,00)			(7.900,00)	
Ajustes provisión pública				(3.990,00)		0,00	(3.990,00)	
Resultado ejercicio 2012						0,00	0,00	
Diciembre 31, 2012	4.000,00	408.211,88	0,00	211.884,04	0,00	(4.796,00)	0,00	832.732,97
Transferencia				211.884,04	(211.884,04)	(832,00)	832,00	0,00
Reserva reserva legal		832,00					832,00	
Ajustes provisión pública				3.994,00			3.994,00	
Ajustes provisión pública				887,00		(710,00)	177,00	
Resultado ejercicio 2013						177,00	177,00	
Diciembre 31, 2013	4.000,00	408.211,88	832,00	216.877,04	0,00	(1.936,00)	177,00	832.882,97


 Sr. Germán Vega
 GERENTE GENERAL


 Nathaly Venegas
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31	
	de diciembre de	
	2.013	2.012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	412.896,74	400.000,00
Otros cobros por actividades de operación	52.450,56	0,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(288.188,59)	(279.584,75)
Intereses pagados	(69.675,16)	(57.581,59)
Intereses recibidos	5.883,03	0,00
Impuesto a las ganancias pagado		(6.080,15)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(25.135,66)	0,00
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	88.230,92	56.753,51
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	(13.892,05)	(653.446,67)
Aporte futuras inversiones	(200.000,00)	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(213.892,05)	(653.446,67)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Incremento de otros pasivos	306.532,97	100.000,00
Obligaciones financieras	(180.328,60)	293.770,14
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	126.204,37	393.770,14
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	543,24	(202.923,02)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	11.898,82	214.821,84
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	12.442,06	11.898,82


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Nathaly Venegas
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre del	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	15.490,51	(833,05)
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	22.076,02	4.222,53
Ajustes por gastos en provisiones	7.678,50	
Participación empleados y trabajadores	(2.323,58)	925,80
Impuesto a la renta	(11.933,01)	
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	92.896,74	(194.362,37)
Aumento (disminución) en otros activos	(6.587,16)	(68.691,91)
Aumento (disminución) en beneficios empleados e impuestos corrient	(18.448,50)	31.384,45
Aumento (disminución) de otros pasivos	(5.671,80)	278.636,96
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	(4.846,80)	5.472,01
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	88.230,92	56.753,51


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Nathaly Venegas
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF.

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

2. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A., se constituyó el 19 de diciembre del 2005 como una sociedad anónima de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes, con una duración inicial de cincuenta años.

El objeto social de la Compañía es principalmente la administración y ejecución de proyectos inmobiliarios, se dedicara a la construcción, diseño, compra, venta, arriendo, recaudación de todo tipo de edificaciones y bienes raíces en general.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Éstos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

La fecha de transición de **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, es el 1 de enero del 2011, para lo cual se ha preparado el Balance de apertura bajo NIIF para PYMES (Sección 35) a dicha fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El periodo de crédito sobre la venta de bienes es de 35,45 y 60 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar 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.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

Propiedades, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del periodo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10
Edificios	20

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor de dicho flujo de efectivo.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Por política de la compañía se reconoce el beneficio del desahucio, a todos los empleados y trabajadores que dejan de prestar sus servicios mediante renuncia, aunque no hayan cumplido con el trámite legal de notificar su renuncia al Ministerio de Relaciones Laborales.

Participación a trabajadores

La Compañía debe reconocer por Ley, 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 contables de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>Cuenta</u> <u>numero</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos			
Guayaquil	28976933	11.534,73	11.081,06
Pichincha	3402501104	<u>907,33</u>	<u>817,76</u>
Total		<u>12.442,06</u>	<u>11.898,82</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Cientes	6,25	100.006,25
Anticipos a proveedores	<u>73.859,38</u>	<u>94.356,12</u>
Subtotal	<u>73.865,63</u>	<u>194.362,37</u>
(-) <i>Provisión para cuentas incobrables:</i>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>73.865,63</u>	<u>194.362,37</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Iva en compras	0,72	0,00
Credito tributario años anteriores	48.018,24	60.691,91
Retenciones en la fuente	21.200,01	8.000,00
Iva retenido	<u>28.560,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>97.778,97</u>	<u>68.691,91</u>

7. ANTICIPO INVERSIÓN

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 corresponde a la promesa de compraventa que otorga el fideicomiso Design Plaza representado por su fiduciaria la Compañía "A.F.P.V" administradora de fondos y fiduciaria S.A, a favor de la compañía inmobiliaria los Girasoles INLOSGIR S.A, por un valor de \$ 1.060.800 pagaderos \$ 200.000,00 a la firma del contrato de promesa de compra y venta, el saldo \$ 860.800,00 dentro de treinta días siguientes de haberse obtenido la aprobación del proyecto en el municipio del Cantón Daule.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
Terrenos	1.009.249,14	0,00	1.009.249,14	1.857.517,98
Construcciones (bodegas)	862.160,89	21.554,02	840.606,87	
Maquinaria de construcción	5.220,00	522,00	4.698,00	5.220,00
Total	1.876.630,03	(22.076,02)	1.854.554,01	1.862.737,98

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor</u>
	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
Diciembre 31, 2012	1.862.737,98	0,00	1.862.737,98
Adiciones:	13.892,05		13.892,05
Gasto depreciación		(22.076,02)	(22.076,02)
Diciembre 31, 2013	1.876.630,03	(22.076,02)	1.854.554,01

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de esta cuenta está constituido por obligaciones bancarias que la compañía mantiene con la siguiente institución financiera:

<u>Institución</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa de Interese</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Porción Corriente</u>		<u>Porción No Corriente</u>	
				<u>Saldo al 31/12/2013</u>	<u>Saldo al 31/12/2012</u>	<u>Saldo al 31/12/2013</u>	<u>Saldo al 31/12/2012</u>
Banco de Guayaquil	1800	8,50%	25/10/2017	73.233,60	108.637,77	318.148,15	391.381,75
Banco de Guayaquil	1800	9,00%	10/12/2016	118.725,24	67.203,74	206.047,87	324.773,11
Intereses				3.549,98	4.577,09		
Total				195.508,82	180.418,60	524.196,02	716.154,86

Evento subsecuente

Mediante contrato de mutuo firmado el 24 de marzo del 2014 el Banco de Guayaquil concede un préstamo de amortización gradual de US\$ 1.400.000 a una tasa de interese efectiva anual del 8.77%, a un plazo de 1800 días pagadero en 20 dividendos trimestrales, con vencimiento en marzo 15 del 2019.

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2.013	2.012
Importadora Vega S.A.	520.249,37	145.424,56
Ramón Vega	17.437,19	0,00
Hatra	110.000,00	0,00
Verdebyvega Cia. Ltda.		110.000,00
Miguel Aceves		100.000,00
Fanny Garbay	450,00	9.000,00
Roberto Rosado	619,50	
Roberto Lopez		9.000,00
Varios	19.238,25	7.085,17
Total	<u>667.994,31</u>	<u>380.509,73</u>

11. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Retenciones de impuestos por pagar	10.278,70	26.349,63
Anticipo impuesto renta	3.933,02	0,00
IESS por pagar	335,78	64,43
Beneficios sociales	3.017,74	393,30
Participacion en utilidades para empleados y trabajadores	3.249,38	925,80
Total	<u>20.814,62</u>	<u>27.733,16</u>

12. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	Jubilación Patronal	Provisión Desahucio	Total
Diciembre 31, 2012	3.199,00	0,00	3.199,00
Registro saldo inicial desahucio		703,00	703,00
Provision año 2013	737,00	128,00	865,00
Reversion de la provisión (A)	<u>(3.934,00)</u>	<u>(687,00)</u>	<u>(4.621,00)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>2,00</u>	<u>144,00</u>	<u>146,00</u>

(A) Ajuste de acuerdo al estudio actuarial por error en la información suministrada al actuario sobre la empleada que mantenía la compañía. El valor total del ajuste que fue de US\$ 4.621 fue afectado a la cuenta patrimonial "Otros resultados integrales".

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social:

El capital social de INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue de US\$ 4.000 dividido en cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas de diez dólares cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Numero de Acciones</u>	<u>Porcentaje de Participacion</u>
Edgar Ramón Vega Calero	1.000,00	1.000	25,00%
Germán Aurelio Vega Calero	1.000,00	1.000	25,00%
Gina Elizabeth Vega Calero	1.000,00	1.000	25,00%
Segundo Ramón Vega Paucar	1.000,00	1.000	25,00%
Total	4.000,00	4.000	100%

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arriendo bienes inmuebles	240.000,00	0,00
Concesión	<u>100.000,00</u>	<u>400.000,00</u>
Total	<u>340.000,00</u>	<u>400.000,00</u>

En julio 11 del 2012 se firma un contrato de concesión entre INLOGIR S.A. (Cedente) e IMPORTADORA VEGA S.A. (Concesionario), mediante este contrato el Cedente entrega al Concesionario un inmueble consistente en una bodega de 4.000 m² ubicado en el barrio El Milagro, Parroquia Cotogchoa, Cantón Rumifahui, Provincia de Pichincha, el plazo del contrato de concesión será de 5 años, el precio se ha establecido en una suma fija de US\$ 500.000 pagaderos en cinco cuotas iguales cada 30 días, y la suma de US\$ 20.000 mensuales pagaderos dentro de los cinco primeros días calendario.

15. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 23 de junio del 2014; salvo por lo que se indica en la nota 9, no se conocen de otros hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

17. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

18. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
 - Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
 - Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.
-