

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

**Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016**

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINION	3 - 5
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo por el método directo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 21

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 AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:
INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Otros Informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, el informe del comisario, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de la misma.



En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso y control de información financiera.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Informe de cumplimiento tributario ICT

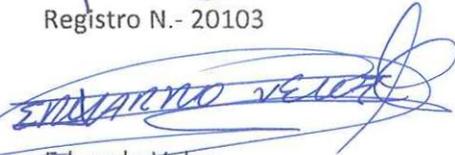
En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de la Empresa **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, este informe requerido por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
RCCP 17 - 006
RNE 0677



Lcdo. Juan Puente V. CPA
Socio
Registro N.- 20103



Eduardo Velos
Gerente auditoria

Quito Ecuador
Marzo 21, 2017

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	34.612,38	71.158,53
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	34.310,00	132.060,00
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	6	181.279,86	208.477,76
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		250.202,24	411.696,29
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	7	5.835.629,06	4.745.628,21
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		5.835.629,06	4.745.628,21
ACTIVOS TOTALES		6.085.831,30	5.157.324,50
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras que devengan intereses	8	397.875,10	514.847,69
Cuentas por pagar acreedores comerciales	9	198.815,40	156.476,71
Documentos y cuentas por pagar	10	760.086,40	447.999,85
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	11	116.013,37	90.659,85
Pasivos diferidos	12	96.250,00	385.000,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.569.040,27	1.594.984,10
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo	8	440.558,64	838.433,74
Documentos por pagar a largo plazo	13	2.210.356,00	1.234.780,00
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	14	4.483,00	2.607,00
Pasivo diferido a largo plazo	12	192.500,00	0,00
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		2.847.897,64	2.075.820,74
Total del pasivo		4.416.937,91	3.670.804,84
Patrimonio			
Capital social	15	4.000,00	4.000,00
Reservas		2.000,00	2.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	16	736.983,24	736.983,24
Otros resultados integrales		215.877,04	215.877,04
Resultados acumulados		527.659,38	178.898,52
Resultado del ejercicio		182.373,73	348.760,86
Total Patrimonio		1.668.893,39	1.486.519,66
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		6.085.831,30	5.157.324,50


 Sr. Germán Vega
 GERENTE GENERAL


 Sra. Paola Espinosa Dillon
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

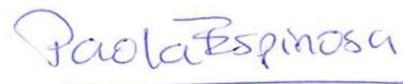
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Por los años terminados al 31 de</u> <u>diciembre del</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	1.020.000,00	1.135.000,00
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>1.020.000,00</u>	<u>1.135.000,00</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de personal	159.929,86	100.399,79
Generales	<u>444.175,90</u>	<u>227.116,22</u>
	<u>-604.105,76</u>	<u>-327.516,01</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	415.894,24	807.483,99
OTROS INGRESOS	96.250,00	0,00
OTROS EGRESOS	<u>-212.588,75</u>	<u>-279.879,55</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA	299.555,49	527.604,44
PROVISIONES FINALES		
Participación empleados y trabajadores	44.933,32	79.603,97
Impuesto a la renta	<u>72.248,44</u>	<u>99.239,61</u>
	<u>-117.181,76</u>	<u>-178.843,58</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</u>	<u><u>182.373,73</u></u>	<u><u>348.760,86</u></u>


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

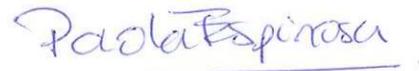
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Aportes futuras capitaliz.	Reserva legal	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total del Patrimonio
Diciembre 31, 2014	4.000,00	608.311,88	2.000,00	215.877,04	-426,42	179.324,94	1.009.087,44
Transferencia					179.324,94	-179.324,94	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones		128.671,36	0,00				128.671,36
Resultado integral ejercicio 2015						348.760,86	348.760,86
Diciembre 31, 2015	4.000,00	736.983,24	2.000,00	215.877,04	178.898,52	348.760,86	1.486.519,66
Transferencia					348.760,86	-348.760,86	0,00
Resultado integral ejercicio 2016						182.373,73	182.373,73
Diciembre 31, 2016	4.000,00	736.983,24	2.000,00	215.877,04	527.659,38	182.373,73	1.668.893,39



Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL



Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

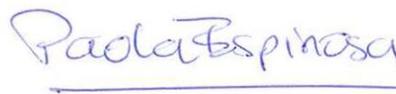
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	de	
	2.016	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	1.045.150,00	1.059.893,73
Otros cobros por actividades de operación	116.448,48	385.000,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-392.376,53	-590.699,42
Intereses pagados	-212.452,83	-279.452,17
Otras entradas (salidas) de efectivo	-78.467,53	-174.685,57
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	478.301,59	400.056,57
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	0,00	-130.459,34
Aporte futuras inversiones	0,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	0,00	-130.459,34
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Incremento (disminución) de otros pasivos	0,00	-124.745,22
Aportes para futuras capitalizaciones	0,00	128.671,36
Obligaciones financieras	-514.847,69	-221.791,41
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-514.847,69	-217.865,27
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-36.546,10	51.731,96
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	71.158,53	19.426,57
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	34.612,43	71.158,53


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

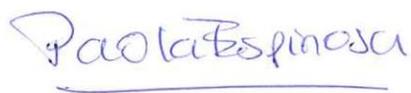
INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre del	
	2.016	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	299.555,49	527.604,44
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	209.999,15	57.690,12
Ajustes por gastos en provisiones	1.876,00	1.616,00
Participación empleados y trabajadores	-44.933,32	-79.603,97
Impuesto a la renta	-72.248,44	-99.239,61
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	-71.100,00	-75.106,27
Aumento (disminución) en otros activos	-66.130,08	-4.316,51
Aumento (disminución) en beneficios empleados e impuestos corrientes	74.099,79	-170.369,06
Aumento (disminución) en anticipos recibidos de clientes	0,00	385.000,00
Aumento (disminución) de otros pasivos	104.844,31	178.843,58
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	<u>42.338,69</u>	<u>-322.062,15</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>478.301,59</u>	<u>400.056,57</u>


Sr. Germán Vega
GERENTE GENERAL


Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(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

Estos 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 del Ecuador.

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	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	may-15
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4.	Estado de Situación Financiera	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	jul-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocurridos después del período sobre el que se informa	jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	jul-09	may-15

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 período 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 período.

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 y construcciones	20
Vehículos (camión)	5

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 imponibles 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 período 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 (arrendamiento de inmuebles) el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 14% (12% de enero a mayo de 2016), 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 período, 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 período.

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 período 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 período 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:

	Cuenta número	Diciembre 31,	
		2016	2015
Bancos			
Guayaquil	28976933	33.008,13	70.580,99
Pichincha	3402501104	<u>1.604,25</u>	<u>577,54</u>
Total		<u><u>34.612,38</u></u>	<u><u>71.158,53</u></u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.016	2.015
Clientes	34.310,00	132.060,00
Anticipos a proveedores	0,00	0,00
Otros anticipos entregados: construcción	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Subtotal	<u>34.310,00</u>	<u>132.060,00</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u><u>34.310,00</u></u>	<u><u>132.060,00</u></u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	Diciembre 31,	
	2.016	2.015
Anticipos a proveedores	0,00	947,43
Retenciones en la fuente	351,56	0,00
Iva retenido en la fuente	<u>180.928,30</u>	<u>207.530,33</u>
Total	<u><u>181.279,86</u></u>	<u><u>208.477,76</u></u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

Descripción	Costo	Depreciación	Diciembre 31,	
	Histórico	Acumulada	2.016	2.015
Terrenos	2.374.611,49	0,00	2.374.611,49	2.070.049,14
Construcciones en curso	1.862.661,35	0,00	1.862.661,35	1.862.661,35
Edificios y construcciones	1.857.598,54	303.187,29	1.554.411,25	754.390,71
Vehículos	70.300,00	29.487,03	40.812,97	54.873,01
Maquinaria de construcción	<u>5.220,00</u>	<u>2.088,00</u>	<u>3.132,00</u>	<u>3.654,00</u>
Total	<u><u>6.170.391,38</u></u>	<u><u>-334.762,32</u></u>	<u><u>5.835.629,06</u></u>	<u><u>4.745.628,21</u></u>

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	<u>Costo</u> <u>Histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>Acumulada</u>	<u>Valor</u> <u>Neto</u>
Diciembre 31, 2014	4.739.932,04	-67.073,05	4.672.858,99
Adiciones construcciones en curso	130.459,34		130.459,34
Gasto depreciación 2015		-57.690,12	-57.690,12
Diciembre 31, 2015	4.870.391,38	-124.763,17	4.745.628,21
Adquisición propiedad el Buijo	1.300.000,00		1.300.000,00
Gasto depreciación 2016		-209.999,15	-209.999,15
Diciembre 31, 2016	6.170.391,38	-334.762,32	5.835.629,06

8. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

Banco	Plazo en días	Tasa de intereses	Fecha de Vencimiento	Diciembre 31, 2016		Total	Diciembre 31, 2015		Total
				Corto Plazo	Largo Plazo	Obligación 2.016	Corto Plazo	Largo Plazo	Obligación 2.015
Guayaquil	1800	8,50%	10/11/2017	86.578,39	0,00	86.578,39	229.210,97	86.578,39	315.789,36
Guayaquil	1800	8,50%	15/3/2019	295.867,75	407.071,50	702.939,25	271.460,80	702.939,25	974.400,05
Guayaquil	1800	8,50%	3/1/2019	15.428,96	33.487,14	48.916,10	15.428,96	48.916,10	64.345,06
Intereses				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total				397.875,10	440.558,64	838.433,74	516.100,73	838.433,74	1.354.534,47

9. CUENTAS POR PAGAR ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Bardetticorp S.A.	15.737,54	24.143,88
Importadora Vega compensacion VBV	110.000,00	110.000,00
Importadora Vega S.A.	55.775,73	
Wilson Mariño Tamayo	0,00	8.248,11
María Vega	6.174,00	6.174,00
Luis Morales	6.785,47	6.785,47
Otros por pagar	4.342,66	1.125,25
Total	<u>198.815,40</u>	<u>156.476,71</u>

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	<u>Diciembre, 31</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Importadora Vega S.A. (A)	498.679,96	371.617,26
Ramón Vega	0,00	0,00
Cuentas por pagar accionistas - aportes	95.291,85	0,00
María Vega	19.000,00	19.000,00
Fanny Garbay	20.000,00	50.000,00
Cuentas por pagar Reem y T/C	16.709,59	7.382,59
Provisiones varias	110.405,00	0,00
Total	<u>760.086,40</u>	<u>447.999,85</u>

- (A) Corresponde a la parte corriente clasificada en base a la tabla de amortización del convenio de pago firmado con el acreedor IMPORTADORA VEGA S.A., la porción del largo plazo y las condiciones del convenio se detallan en la nota 13 a los estados financieros.

11. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de impuestos por pagar	972,37	1.737,32
Impuesto a la renta por pagar	0,00	5.560,07
IESS por pagar	3.024,00	1.296,00
Sueldos por pagar	64.849,47	0,00
Beneficios sociales	2.234,21	942,49
Participación en utilidades para empleados y trabajadores	44.933,32	79.603,97
Provisiones varias	0,00	1.520,00
Total	<u>116.013,37</u>	<u>90.659,85</u>

12. PASIVOS DIFERIDOS

Durante el año 2015 la compañía ha recibido arriendos por el alquiler del Edificio Plaza Design, sin embargo hasta el cierre del ejercicio fiscal dicho bien no pertenece jurídicamente a **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.**, por lo que dicho bien se mantiene en el rubro de activos fijos como construcciones en proceso hasta recibir la titularización del bien, en consecuencia al no existir propiedad del bien no se puede recibir arriendos, en este sentido los ingresos recibidos como anticipados cumple la condición de ser reconocido como un pasivo diferido. Por tanto el valor de US\$ 385.000 registrado como pasivo diferido se espera registrar como ingreso en el año 2016 cuando el bien antes indicado este legalmente a nombre de la Compañía.

En diciembre del 2016 se legalizo la propiedad horizontal del inmueble denominado Plaza Desing, esperándose que en el año 2017 se libere el bien antes indicado y se pueda realizar el registro contable como un bien de Inlogsir S.A. La compañía decide cargar a resultados el valor registrado en esta cuenta, debido a esta situación se ha afectado a resultados el valor de US\$ 96.250, la diferencia es decir los US\$ 288.750 se clasifica en corto plazo por US\$ 96.250, y largo plazo el valor de US\$192.500.

13. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

En marzo 1 del 0215 se firma el convenio de pago entre **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGSIR S.A.**, e **IMPORTADORA VEGA S.A.** debidamente representadas por sus gerentes generales, el convenio tiene por objeto determinar la forma de pago de la obligación que la Compañía mantiene con **IMPORTADORA VEGA S.A.**, el monto total de la obligación de US\$ 1.811.352, será pagada a 5 años a una tasa de interese del 8,50%, mediante pagos mensuales hasta febrero 3 del 2020, tal como lo establece la respectiva tabla de amortización. El movimiento de esta cuenta durante el año 2016 es como sigue:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	371.617,26	1.234.780,00	1.606.397,26
Transferencia al corto plazo	324.424,00	-324.424,00	0,00
Abonos a cuenta	-249.685,46		-249.685,46
Ajustes proveedor	52.324,16		52.324,16
Registro prestamos compra inmueble el Buijo		1.300.000,00	1.300.000,00
Diciembre 31, 2016	<u>498.679,96</u>	<u>2.210.356,00</u>	<u>2.709.035,96</u>

14. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Provisión Desahucio</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2014	851,00	140,00	991,00
Provisión 2015	927,00	689,00	1.616,00
Ajuste según estudio actuarial		0,00	0,00
Diciembre 31, 2015	<u>1.778,00</u>	<u>829,00</u>	<u>2.607,00</u>
Provisión 2016	700,00	1.176,00	1.876,00
Ajuste según estudio actuarial		0,00	0,00
Diciembre 31, 2016	<u>2.478,00</u>	<u>2.005,00</u>	<u>4.483,00</u>

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social:

El capital social de INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A., al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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	100	25.00%
Germán Aurelio Vega Calero	1,000.00	100	25.00%
Gina Elizabeth Vega Calero	1,000.00	100	25.00%
Segundo Ramón Vega Paucar	1,000.00	100	25.00%
Total	<u>4,000.00</u>	<u>400</u>	<u>100%</u>

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.

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

El detalle de los aportes para futuras capitalización al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Saldo al 31/12/2015</u>	<u>Nuevos Aportes 2.016</u>	<u>Saldo al 31/12/2016</u>
Edgar Ramón Vega Calero	184.245,81	0,00	184.245,81
Germán Aurelio Vega Calero	184.245,81	0,00	184.245,81
Gina Elizabeth Vega Calero	184.245,81	0,00	184.245,81
Segundo Ramón Vega Paucar	<u>184.245,81</u>	<u>0,00</u>	<u>184.245,81</u>
Total	<u>736.983,24</u>	<u>0,00</u>	<u>736.983,24</u>

17. 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 2016 y 2015, 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.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 21 de marzo del 2017; 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.

19. 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.

20. 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.
-