

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
Con el Informe de los Auditores Externos**

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 - 22

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 INLOGIR S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, 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 INLOGIR S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, 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 esta.

En relación con 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

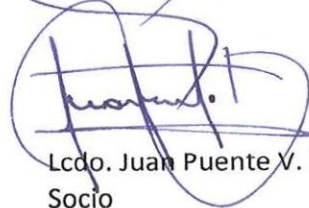
En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de la Empresa **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

7. Informe sobre Procedimientos Acordados para la Revisión por parte del Auditor Externo de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero y Económico UAFFE **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, está obligada a presentar el informe requerido por la UAFFE, este informe se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
SC-RNE-0677
Quito - Ecuador
Abril 5, 2019


Lcdo. Juan Puente V. CPA
Socio

Registro N.- 20103


Ing. Eduardo Velos
Gerente auditoria

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

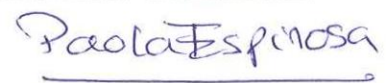
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	141.270,53	13.543,49
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	59.824,00	0,00
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	6	369.054,31	195.991,79
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		570.148,84	209.535,28
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	7	6.652.801,60	5.635.033,94
Activo por impuesto diferido	8	1.062,00	0,00
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		6.653.863,60	5.635.033,94
ACTIVOS TOTALES		7.224.012,44	5.844.569,22
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras que devengan intereses	9	771.860,07	338.874,13
Cuentas por pagar acreedores comerciales	10	392.687,86	149.534,53
Documentos y cuentas por pagar	11	67.550,77	139.802,73
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	12	40.451,79	270.324,91
Pasivos diferidos	13	96.250,00	96.250,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.368.800,49	994.786,30
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras a largo plazo	9	713.130,02	101.684,51
Documentos por pagar a largo plazo	14	2.828.789,69	2.828.789,69
Obligaciones a largo plazo por beneficios a los empleados	15	9.343,00	8.207,00
Pasivo diferido a largo plazo	13	0,00	96.250,00
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		3.551.262,71	3.034.931,20
Total del pasivo		4.920.063,20	4.029.717,50
Patrimonio			
Capital social	16	4.000,00	4.000,00
Reservas	17	2.000,00	2.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	18	1.129.599,32	781.916,56
Otros resultados integrales		218.623,04	215.877,04
Resultados acumulados		811.058,12	710.033,11
Resultado del ejercicio		138.668,76	101.025,01
Total Patrimonio		2.303.949,24	1.814.851,72
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		7.224.012,44	5.844.569,22



Sr. Edgar 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.

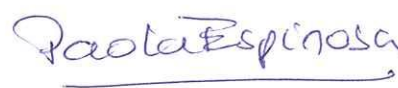
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31, de</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	731.900,00	740.000,00
GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos administrativos	<u>506.591,91</u>	<u>536.245,11</u>
	<u>-506.591,91</u>	<u>-536.245,11</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	225.308,09	203.754,89
OTROS INGRESOS	97.677,00	96.250,00
OTROS EGRESOS	<u>-111.093,71</u>	<u>-139.815,07</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA	211.891,38	160.189,82
PROVISIONES FINALES		
Participación empleados y trabajadores	31.783,71	24.028,47
Impuesto a la renta	<u>41.438,91</u>	<u>35.136,34</u>
	<u>-73.222,62</u>	<u>-59.164,81</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<u>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</u>	<u>138.668,76</u>	<u>101.025,01</u>


Sr. Edgar Vega
GERENTE GENERAL


Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOSGIR S.A.

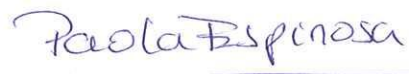
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuras capitaliz.</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Otros Resultados Integrales</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
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
Transferencia					182.373,73	-182.373,73	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones		44.933,32					44.933,32
Resultado integral ejercicio 2017						101.025,01	101.025,01
Diciembre 31, 2017	4.000,00	781.916,56	2.000,00	215.877,04	710.033,11	101.025,01	1.814.851,72
Transferencia					101.025,01	-101.025,01	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones		347.682,76					347.682,76
Ajuste según estudio actuarial				2.746,00			2.746,00
Resultado integral ejercicio 2018						138.668,76	138.668,76
Diciembre 31, 2018	4.000,00	1.129.599,32	2.000,00	218.623,04	811.058,12	138.668,76	2.303.949,24


Sr. Edgar 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.

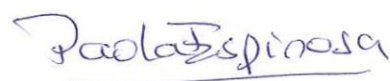
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Por los años terminados al 31 de diciembre</u>	
	<u>de</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	614.238,00	714.758,44
Otros cobros por actividades de operación	243.153,33	149.740,09
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-307.127,26	-308.569,10
Intereses pagados	-110.403,03	-139.728,08
Otras entradas (salidas) de efectivo	-490.572,22	-84.328,46
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	-50.711,18	331.872,89
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	-1.213.675,99	0,00
Aporte futuras inversiones	0,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-1.213.675,99	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Incremento (disminución) de otros pasivos	0,00	0,00
Aportes para futuras capitalizaciones	347.682,76	44.933,32
Obligaciones financieras	1.044.431,45	-397.875,10
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	1.392.114,21	-352.941,78
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	127.727,04	-21.068,89
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	13.543,49	34.612,38
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	141.270,53	13.543,49


Sr. Edgar Vega
GERENTE GENERAL


Sra. Paola Espinosa Dillon
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

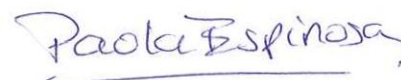
INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

**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 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Por los años terminados al 31 de</u> <u>diciembre del</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	211.891,38	160.189,82
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	195.908,33	200.595,12
Ajustes por gastos en provisiones	4.247,00	3.724,00
Participación empleados y trabajadores	-31.783,71	0,00
Impuesto a la renta	-41.438,91	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-97.677,00	0,00
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	-117.662,00	-121.491,56
Aumento (disminución) en otros activos	243.153,33	9.703,29
Aumento (disminución) en beneficios empleados e impuestos corrientes	-279.067,27	130.283,07
Aumento (disminución) en anticipos recibidos de clientes	0,00	0,00
Aumento (disminución) de otros pasivos	-58.194,15	-1.849,98
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	-80.088,18	-49.280,87
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-50.711,18	331.872,89


Sr. Edgar 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.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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 30, 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 impositivos 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 12% (14% de enero a mayo de 2018), 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 Código del Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos a la misma empresa, así como también tendrán derecho todos los trabajadores independientemente de los años de servicio al beneficio del desahucio. En el Ecuador, estos beneficios post empleo se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

Las tasas utilizadas para descontar las obligaciones de beneficios post – empleo (tanto financiadas como no) se determinarán utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la emisión de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió una opinión respecto de la tasa de descuento de bonos corporativos en el año 2016 y el Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421 OC el 28 de diciembre del 2017. El oficio indica que, el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio.

A partir del año 2018 con la promulgación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece la deducibilidad del gasto por concepto de jubilación patronal y desahucio únicamente cuando se produzca el pago de dichos beneficios post empleo. Las provisiones que se realicen con afectación a resultados del ejercicio se deben considerar como gastos no deducibles para efectos de la liquidación del Impuesto a la Renta, debiéndose reconocer también el impuesto diferido por las diferencias temporarias que se generen a partir de esta aplicación.

Si existieren provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio, al momento del pago se afectará primero el pasivo constituido en años anteriores, mientras que las reducciones y liquidaciones anticipadas por salidas de personal que no haya alcanzado a este beneficio serán afectados a otros resultados integrales y deberán ser reconocidos en su proporción como un ingreso gravable o no sujeto al impuesto a la renta dependiendo si el gasto que dio inicio a la provisión de estos beneficios post empleo fueron deducibles o no.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce 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 líquidas 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 detalle de esta cuenta es como sigue:

	Cuenta número	Diciembre 31,	
		2018	2017
Caja chica		100,00	-
Bancos			
Guayaquil	28976933	130.627,34	12.481,94
Pichincha	3402501104	10.543,19	1.061,55
Total		<u>141.270,53</u>	<u>13.543,49</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Clientes	59.684,00	0,00
Anticipos a proveedores	0,00	0,00
Garantías por cobrar	140,00	0,00
Subtotal	<u>59.824,00</u>	<u>0,00</u>
(-) Provisión para cuentas Incobrables	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>59.824,00</u>	<u>0,00</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Anticipos entregados a proveedores	56.177,34	0,00
Crédito tributario IVA	71.306,59	0,00
Retenciones en la fuente	40.814,31	24.415,22
Iva retenido en la fuente	200.756,07	171.576,57
Total	<u>369.054,31</u>	<u>195.991,79</u>

7. 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>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
Terrenos	2.374.611,49	0,00	2.374.611,49	2.374.611,49
Construcciones en curso	1.231.055,56	0,00	1.231.055,56	0,00
Edificios y construcciones	3.720.259,89	675.213,34	3.045.046,55	3.231.059,52
Vehículos	0,00	0,00	0,00	26.752,93
Maquinaria de construcción	5.220,00	3.132,00	2.088,00	2.610,00
Total	<u>7.331.146,94</u>	<u>-678.345,34</u>	<u>6.652.801,60</u>	<u>5.635.033,94</u>

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor</u>
	<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
Diciembre 31, 2016	6.170.391,38	-334.762,32	5.835.629,06
Adquisiciones	0,00		0,00
Gasto depreciación 2017		-200.595,12	-200.595,12
Diciembre 31, 2017	6.170.391,38	-535.357,44	5.635.033,94
Adquisiciones	1.231.055,56		1.231.055,56
Venta de activo fijo	-70.300,00	52.920,43	-17.379,57
Gasto depreciación 2018		-195.908,33	-195.908,33
Diciembre 31, 2018	<u>7.331.146,94</u>	<u>-678.345,34</u>	<u>6.652.801,60</u>

8. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

A partir del año 2018 provisión cargada al gasto para jubilación patronal y desahucio se debe considerar como un gasto no deducible, concomitantemente se debe registrar el impuesto por activo diferido a la tasa vigente del impuesto a la renta, el mismo que se afectara a resultados en función del retiro de los empleados. El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>Diciembre</u>
	<u>31, 2018</u>
Jubilación Patronal	600,25
Desahucio	461,75
Total	<u>1.062,00</u>

9. 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, 2018		Total Obligación 2.018	Diciembre 31, 2017		Total Obligación 2.017
				Corto Plazo	Largo Plazo		Corto Plazo	Largo Plazo	
Guayaquil	1800	8,50%	15/3/2019	84.990,09	0,00	84.990,09	322.081,41	84.990,09	407.071,50
Guayaquil	1800	8,50%	3/1/2019	100.000,00	0,00	100.000,00	16.792,72	16.694,42	33.487,14
Guayaquil	180		6/5/2019	500.000,00		500.000,00	0,00	0,00	0,00
Guayaquil		7,75%	15/6/2023	86.869,98	713.130,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Total				771.860,07	713.130,02	684.990,09	338.874,13	101.684,51	440.558,64

Estas obligaciones se encuentran garantizadas por las bodegas de cotogchoa que son propiedad de Inlosgir S.A. y que se mantienen registrados como activos fijos.

10. CUENTAS POR PAGAR ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Importadora Vega S.A.	200.693,12	145.467,26
Novacero	148.997,85	0,00
Hormigonera del Valle S.A.	21.149,47	0,00
Otros por pagar	21.847,42	4.067,27
Total	392.687,86	149.534,53

11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Importadora Vega S.A.	0,00	55.750,00
Cuentas por pagar accionistas - aportes	0,00	0,00
Maria Vega	19.000,00	19.000,00
Fanny Garbay	20.000,00	20.000,00
Cuentas por pagar Reem y T/C	988,67	11.380,63
Provisiones varias	27.562,10	33.672,10
Total	67.550,77	139.802,73

12. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Retenciones de impuestos por pagar	4.143,15	956,62
Impuesto a la renta por pagar		
IESS por pagar	2.592,00	3.024,00
Sueldos por pagar (A)	0,00	218.956,61
Beneficios sociales	1.932,93	23.359,21
Participación en utilidades para empleados y trabajadores	31.783,71	24.028,47
Total	40.451,79	270.324,91

13. PASIVOS DIFERIDOS

Durante el año 2015 la compañía ha recibido arriendos del Edificio Plaza Design como anticipos, los cuales se han registrado como ingreso diferidos en consideración que dicho bien no pertenecía aun legalmente a INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

En el año 2016 se legaliza dicha propiedad lo cual permite el registro como activo fijo en la empresa. Para poder cumplir con las condiciones de reconocimiento en una fecha posterior como resultado del suceso ocurrido se registró el ingreso proporcional y el gasto depreciación respectivo.

14. DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

En marzo 1 del 2015 se firma el convenio de pago entre **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR 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 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2016	498.679,96	2.210.356,00	2.709.035,96
Transferencia del corto plazo	-498.679,96	498.679,96	0,00
Reclasificaciones	0,00	110.000,00	110.000,00
Ajustes proveedor	0,00	9.753,73	9.753,73
Prestamos	55.750,00	0,00	55.750,00
Diciembre 31, 2017	55.750,00	2.828.789,69	2.884.539,69
Abono préstamo	-55.750,00		-55.750,00
Diciembre 31, 2018	0,00	2.828.789,69	2.828.789,69

15. 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, 2016	2.478,00	2.005,00	4.483,00
Provisión 2017	1.545,00	2.179,00	3.724,00
Ajuste según estudio actuarial		0,00	0,00
Diciembre 31, 2017	4.023,00	4.184,00	8.207,00
Provisión 2018	2.401,00	1.846,00	4.247,00
Ajuste según estudio actuarial	-761,00	-2.350,00	-3.111,00
Diciembre 31, 2018	5.663,00	3.680,00	9.343,00

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A., al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 Participación</u>
Edgar Ramón Vega Calero	1.000,00	100	25%
Germán Aurelio Vega Calero	1.000,00	100	25%
Gina Elizabeth Vega Calero	1.000,00	100	25%
Segundo Ramón Vega Paucar	1.000,00	100	25%
Total	4.000,00	400	100%

17. 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.

18. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

El detalle de los aportes para futuras capitalización al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Saldo al 31/12/2017</u>	<u>Nuevos Aportes 2.018</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>
Edgar Ramón Vega Calero	195.479,14	86.920,69	282.399,83
Germán Aurelio Vega Calero	195.479,14	11.233,33	282.399,83
Gina Elizabeth Vega Calero	195.479,14	11.233,33	282.399,83
Segundo Ramón Vega Paucar	195.479,14	11.233,33	282.399,83
Total	781.916,56	120.620,68	1.129.599,32

19. 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 2018 y 2017, 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.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 5 de abril del 2019; 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.

21. 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.

22. 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.
-