

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Los Girasoles INLOGIR S.A., se constituyó en la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 19 de diciembre del 2005, inscrita en el Registro Mercantil el 15 del Mayo del 2006. El objeto social principal de la Compañía es la administración y ejecución de proyectos inmobiliarios. Se incluye entre los objetivos: la construcción, diseño, compra, venta arriendo, readecuación de todo tipo de edificaciones y bienes raíces en general, sean estos urbanos o rurales; además la comercialización, por mayor y menor, importación, exportación de materiales de construcción, acabados y todo lo relacionado con su objeto social y el cumplimiento del mismo. Para cumplir con el objeto social la compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas. Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades reservadas para las compañías de intermediación financiera.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia de la Compañía y de la Junta de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera.

Para **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.**, estos estados financieros son los primeros preparados de conformidad con los nuevos principios de contabilidad de aceptación general en Ecuador (NIIF), siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en la NIIF 1, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

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 Compañía, 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.

En el año 2011, año que correspondería al año de transición, la empresa no registró ingresos, ni efectuó ajuste alguno por aplicación de NIIF debido a que se encontraba en etapa de adquisición y construcción de propiedades, cuya concesión mediante contrato genera ingresos a partir del año 2012 (ver Nota 18).

2.2. Políticas Contables.

A continuación se describen las principales políticas adoptadas en la presentación de los estados financieros, que han sido elaboradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

2.2.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.2.2. Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

2.2.3. Cuentas por cobrar

Corresponde a activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en un mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de las facturas, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

2.2.4. Impuestos corrientes

A esta cuenta se debitará por el registro de los anticipos de impuesto a la renta, del crédito tributario de las retenciones en la fuente efectuadas por clientes y por el impuesto del valor agregado de las compras realizadas en el mes.

Se acreditan mensualmente y anualmente con la presentación de las declaraciones de impuestos al Servicio de Rentas Internas. Mensualmente se deberá conciliar los saldos con las declaraciones y el anexo transaccional.

2.2.5. Propiedades

a) Medición inicial.-

Las partidas de propiedad y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, las propiedades se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El valor de propiedad y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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. Las propiedades – Edificios, se deprecian a la tasa del 5% anual.

2.2.6. Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evaluará información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se debe calcular el importe recuperable del activo evaluado a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro.

2.2.7. Provisiones

Registra las obligaciones de la entidad con sus empleados por concepto de remuneraciones, beneficios sociales, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, fondo de reserva, participación de utilidades que se provisionará mensualmente, originadas en sus relaciones laborales.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

2.2.8. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (22% a partir del 2013) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (12% a partir del 2013) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los Ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En términos generales, la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. A partir del año 2012, la tasa de impuesto a la renta es del 23%, conforme lo establecido por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

Durante el 2012 el valor del impuesto a la renta calculado de las utilidades gravables la Compañía fue inferior al valor del anticipo mínimo, por lo que el valor del anticipo mínimo se registró como impuesto a la renta corriente.

2.2.9. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

2.2.10. Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los Ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la venta de bienes o la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.** y puedan ser confiablemente medidos.

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos.

2.2.11. Estado de Flujos de Efectivos

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

2.2.12. Transición de NEC a Normas Internacionales de Información Financiera

Las NEC en un número de 27 normas, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NIC están siendo reemplazadas gradualmente por las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tal cambio y coyuntura, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el Registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina.

Por lo expuesto con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplica obligatoriamente PYMES a partir de enero 1 del año 2012.

2.2.13. Análisis del Impacto

INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A. es una compañía inmobiliaria, cuyas actividades van con su objeto social establecido en la constitución de la Compañía y considerando que una vez efectuado el análisis detallado de cada una de las cuentas y reconociendo las mismas en el cumplimiento de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas durante su adopción, el impacto generado ha sido bajo; como se señaló anteriormente, en el año 2011, año que correspondería al año de transición, la empresa no registró ingresos, ni efectuó ajuste alguno por aplicación de NIIFs debido a que se encontraba en etapa de adquisición y construcción de propiedades, cuya concesión mediante contrato genera ingresos a partir del año 2012.

Conciliación del patrimonio entre Normas Ecuatorianas de contabilidad en Ecuador y NIIFs al 31 de Diciembre del 2012, aplicación de INLOGIR S.A.

	Patrimonio Neto 2012
Patrimonio neto según NEC	611.477,93
Revaluación de Propiedades y Equipo	227.160,02
Baja diferidos según norma	(7.908,90)
Jubilación Patronal	(3.199,00)
Compensación pérdidas	(4.796,08)
Total ajuste neto	211.256,04
Patrimonio neto bajo NIIFs	822.733,97

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

1. Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
2. Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
3. Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
4. Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración; y,
5. Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito, corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

Los ingresos por concesión provienen en su totalidad de la cesión de derechos a la compañía relacionada (por administración y operación) Importadora Vega S.A., en criterio de la gerencia los riesgos asociados con esta relación están cubiertos y no se identifican situaciones que afecten el valor de los derechos registrados y contingencias negativas.

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Corresponde a fondos disponibles en cuentas corrientes:

	2012	Cifras comparativas 2011
Banco de Guayaquil	11.081,06	164.111,88
Banco del Pichincha	817,76	50.709,96
	<u>11.898,82</u>	<u>214.821,84</u>

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Incluye:

	2012
Importadora Vega S.A. (1)	100.000,00
Anticipos a proveedores	94.362,64
	<u>194.362,64</u>

(1) Compañía relacionada.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	2012
Crédito tributarios IVA	60.691,91
Retenciones en la Fuente I.R.	8.000,00
	<u>68.691,91</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los saldos y movimiento de la cuenta son los siguientes:

	2012	Cifras comparativas 2011
Terrenos	1.009.249,14	986.353,81
Edificios	852.491,36	
Equipo	5.220,00	
Depreciación	(4.222,52)	
	<u>1.862.737,98</u>	<u>986.353,81</u>

	2012	Cifras comparativas 2011
Saldo inicial	986.353,81	
Aldones	653.446,67	986.353,81
Efecto aplicación NIIFs	227.160,02	
Depreciación	(4.222,52)	
Saldo final	<u>1.862.737,98</u>	<u>986.353,81</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Incluye:

	2012	Cifras comparativas 2011
Corto Plazo:		
Banco de Guayaquil Op.256883 (1)	108.637,77	99.980,48
Banco de Guayaquil Op.289997 (2)	67.203,74	
Tarjetas de Crédito	1.773,77	
	<u>177.615,28</u>	<u>99.980,48</u>

	2012	Cifras comparativas 2011
Largo Plazo:		
Banco de Guayaquil Op.256883 (1)	391.381,75	500.019,52
Banco de Guayaquil Op.289997 (2)	324.773,11	
	<u>716.154,86</u>	<u>500.019,52</u>

- (1) Corresponde a saldo de préstamo otorgado mediante contrato de mutuo en diciembre del 2011, a la tasa de interés del 9%, con pagos trimestrales hasta diciembre del 2016.
- (2) Corresponde a saldo de préstamo otorgado mediante contrato de mutuo en noviembre del 2012, a la tasa de interés del 8,50% (reajutable cada 90 días), con pagos mensuales hasta noviembre del 2017.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluye los siguientes saldos:

	<u>2012</u>	Cifras comparativas <u>2011</u>
Verdebyvega Cia. Ltda	110.000,00	
Fanny Garbay	9.000,00	
Roberto López	9.000,00	
Importadora Vega	145.424,56	
Otros	5.311,40	99,00
	<u>278.735,96</u>	<u>99,00</u>

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a préstamo recibido del Sr. Miguel Aceves por US\$100.000,00 convenido a un año plazo (no renovable) a la tasa de interés del 11%.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	<u>2012</u>
Impuesto al Valor Agregado	18.341.83
Retenciones en la Fuente	8.007.80
	<u>26.349.63</u>

12. PROVISIONES

Incluye los siguientes saldos:

	<u>2012</u>
Interés Acumulado por Pagar	4.577.09
Aporte al IESS	64.43
Participación Trabajadores	925.80
Beneficios Generales	393.30
	<u>5.960.62</u>

13. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2012</u>	Cifras comparativas <u>2011</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e Impuesto a la renta	6.172,00	(4.796,08)
(-) 15% Participación a trabajadores (Nota 12)	(925,80)	
(-) Amortización de pérdidas tributarias (Art.11 LRTI)	(1.436,55)	
(+) Gastos no deducibles	500,00	
Base Imponible para impuesto a la renta	<u>4.309,65</u>	<u>(4.796,08)</u>
23% Impuesto a la renta causado (a partir del 2012)	991,22	
Anticipo pagado, impuesto a la renta mínimo, correspondiente al ejercicio fiscal corriente	6.080,15	
(-) Retenciones en la fuente	<u>(8.000,00)</u>	
Crédito tributario del año (Nota 6)	<u>8.000,00</u>	

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital social de **INMOBILIARIA LOS GIRASOLES INLOGIR S.A.** esta integrado por 4.000,00 participaciones sociales, iguales, acumulativas e indivisibles, por un valor nominal unitario de US\$1.

15. APOORTE FUTURA CAPITALIZACION

De acuerdo a decisión de Junta General de Accionistas del 3 de Junio del 2011, se autoriza el registro contable de aportes futura capitalización. Los fondos financian la adquisición de propiedades.

16. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta (en caso de que exista saldo) debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 50% del capital social más reservas. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas.

17. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Los ajustes provenientes por la adopción por primera vez de las "NIIF", y que se registraron en el patrimonio en esta cuenta y generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor esté podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Los ajustes realizados bajo NIIF, son conocidos y aprobados por la junta general de accionistas que aprueba a su vez los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con la normativa referida.

18. CONTRATO DE CONCESION

El 11 de julio del 2012, se celebra un contrato de Concesión Comercial entre Inmobiliaria Los Girasoles INLOSGIR S.A. (concedente) y la compañía Importadora Vega S.A. (Concesionaria); mediante este contrato la empresa concede el derecho de uso y explotación (como mero tenedor) del inmueble ubicado en el Barrio El Milagro de la Parroquia Cotogchoa, Cantón Rumiñahui, Pichincha. El contrato tiene vigencia por 5 años y se ha establecido como precio el pago de US\$500.000, en 5 cuotas iguales y al momento de la entrega del bien, el pago de US\$ 20.000 mensuales durante la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre del 2012, el Concesionario ha pagado a INLOSGIR S.A. US\$ 400.000 del indicado contrato, por acuerdo expreso, valor que se registra en los ingresos de la compañía durante el año 2012.

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones con partes relacionadas realizadas durante el año 2012 son las siguientes:

	<u>Compras a:</u>	<u>Ventas a:</u>
Importadora Vega S.A.	2.349,94	400.000,00
Verdebyvega Cia. Ltda.	110.000,00	
	<u>112.349,94</u>	<u>400.000,00</u>