INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A.
LIRISA

Informe de Auditores Independientes
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE DEL CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares Estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoria

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA

Opinión

1. He auditado los Estados Financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA, al 31 de diciembre del 2019, y de los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

3. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Las responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

   Considero que la evidencia de auditoría que se ha obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para para mi opinión de auditoría.

Autonomía

4. Soy independiente de INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Asunto significativo de auditoria

5. Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según el juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de la opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones.

   En mi opinión no se han presentado asuntos significativos que debamos revelar, según la NIA 701

Información presentada en adición a los Estados Financieros

6. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y el informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

   La opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

   En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

   Una vez que se lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si se concluye que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

7. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

9. La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros.

10. Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

11. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos el juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y ejecuto procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y se obtiene evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si se concluye que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtengo evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Soy responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como única responsable de mi opinión de auditoría.

- Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que se identifique en el transcurso de la auditoría.

Restricción de uso y distribución

12. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

13. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.

CPA. Karol Ronquillo Garcés
No. De Registro Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: SCVS-RNAE-1282

Guayaquil, 10 de marzo de 2020

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. dólares)

		Al 31 de diciembre de:	
		2019	2018
Activo	**Notas**		
Efectivo y equivalentes	6	32.950	1.281
Anticipo a proveedores	7	13.207	-
Credito tributario IVA	12	15.165	-
Total Activo Corriente		**61.322**	**1.281**
Inversiones	8	162.084	162.084
Construcciones en curso	9	128.250	-
Propiedad, planta y equipos (netos)	10	361.655	361.655
Total Activo No Corriente		**651.989**	**523.739**
Total Activo		**713.311**	**525.020**
Pasivo			
Cuenta por pagar proveedores		1.143	21.122
Cuenta por pagar accionistas	11	25.909	25.909
Obligaciones con el SRI	12	2.571	-
Obligaciones con el IESS		174	170
Otros beneficios a empleados		9.977	460
Total Pasivo Corriente		**39.774**	**47.661**
Total Pasivo		**39.774**	**47.661**
Patrimonio			
Capital Social	13	1.640	1.640
Reservas de capital		152.084	152.084
Resultados por adopcion NIIF		145.015	145.015
Resultados Acumulados		178.122	(2.938)
Resultados presente ejercicio		196.675	181.558
Total Patrimonio		**673.537**	**477.360**
Total Pasivo+Patrimonio		**713.311**	**525.020**

Piñeres Chames Libia
Gerente General

Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	Al 31 de diciembre de: 2019	2018
Ingresos			
Ingresos por dividendos	14	220.477	193.878
Ingresos por ventas		301	-
Utilidad Bruta		**220.778**	**193.878**
(-) Gastos administrativos	15	24.042	12.305
(-) Gastos financieros		61	14
Utilidad/perdida del ejercicio		**196.675**	**181.558**
(-) Part. Trabajadores en las utilidades		-	-
(-) Imp. Renta causado	12	-	-
Utilidad neta		**196.675**	**181.558**

Piñeres Chames Libia
Gerente General

Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Adopción NIIF	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31/12/2017	**1.640**	**-**	**-**	**-**	**-**	**145.015**	**(2.938)**	**143.718**
Transferencia de acciones	-	-	-	152.084	-	-	-	152.084
Traspaso resultados acumulados	-	-	-	-	(2.938)	-	2.938	-
Resultados ejercicios 2018	-	-	-	-	-	-	181.558	181.558
Saldo al 31/12/2018	**1.640**	**-**	**-**	**152.084**	**(2.938)**	**145.015**	**181.558**	**477.360**
Traspaso resultados acumulados	-	-	-	-	181.558	-	(181.558)	-
Resultados ejercicios 2019	-	-	-	-	-	-	196.675	196.675
Reparticion de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste cuentas patrimoniales	-	-	-	-	(498)	-	-	(498)
Saldo al 31/12/2019	**1.640**	**-**	**-**	**152.084**	**178.122**	**145.015**	**196.675**	**673.537**

Piñeres Chames Libia
Gerente General

Lorena Guerrero
Contador General

Ver politicas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en U. S. dólares)

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	**2018**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Entradas:		
Cobros procedentes de la prestacion de servicios	220.778	-
Otras entradas de efectivo	-	11.621
Salidas:		
Pagado a proveedores por bienes y servicios	57.289	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(9.518)	(340)
Pago de Impuesto como credito	12.594	-
Otras salidas de efectivo	494	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	**159.919**	**11.281**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Efectivo neto utilizado para compra de acciones	-	(10.000)
Otras entradas (salidas)de efectivo	(128.250)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(128.250)**	**(10.000)**
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	-	-
Otras entradas (salidas)de efectivo	-	-
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	-	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	31.669	1.281
Saldos al comienzo del año	1.281	-
SALDOS AL FIN DEL AÑO	**32.950**	**1.281**

Piñeres Chames Libia
Gerente General

Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en U. S. dólares)

	Al 31 de diciembre de: 2019	2018
Utilidad neta	**196.675**	**181.558**
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(498)	(193.878)
Cambios en activos y pasivos:		
Anticipo proveedores	(13.207)	-
Cuentas por cobrar otras	(15.165)	-
Cuentas por pagar comerciales	(19.979)	-
Otras cuentas por pagar	2.575	22.971
Beneficios empleados	9.518	630
Total ajustes	(36.757)	(170.277)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) E N ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**159.919**	**11.281**

Piñeres Chames Libia
Gerente General

Lorena Guerrero
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA, fue constituida en Ecuador el 12 de mayo de 1999. Su objeto social es dedicarse a la compra, venta, permuta, arrendamiento, anticresis y explotación de bienes inmuebles urbanos y rurales corretaje, administración, etc. Su domicilio se encuentra en el Km. 22 Vía a Daule a una cuadra de McDonalds.

INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA cuenta con un capital suscrito de US$ 1.640,00 representado en 1640 acciones ordinarias de un dólar de Estados Unidos de América.

Gonzalez Piñeres Nur es propietaria de 1 acción, y

Piñeres Chames Libia Maria es propietaria de 1639 acciones

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA, al 31 de diciembre del 2019, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 **Bases de Preparación**

Los estados financieros de INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

3.3 **Moneda funcional y moneda de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4 **Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5 **Activos financieros**

Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones, otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial. La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

3.6 **Deterioro de cuentas**

Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

3.7 **Propiedades, planta y equipos**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

- Medición en el momento del reconocimiento inicial.- Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades 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.

- Medición posterior al reconocimiento inicial.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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 periodo en que se producen.

- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.- El costo de las propiedades 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, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Valor residual
Maquinaria y equipo	10	Sin residual
Muebles, enseres e instalaciones	10	Sin residual
Vehículo	5	Sin residual
Equipo de computación	3	Sin residual

A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.8 **Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.
Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.9 **Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.
Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.10 **Proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

3.11 **Obligaciones con instituciones financieras**

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.12 **Obligaciones beneficios a los empleados**

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

3.13 **Provisiones**

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

3.14 **Impuestos**

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2019 es de 25% según el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el año 2018 la tasa era del 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- Impuesto a las ganancias diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.15 **Patrimonio**

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.

- Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades y/o pérdidas netas retenidas y del ejercicio, los ajustes provenientes por la Adopción de NIIF, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

3.16 **Ingresos Ordinarios**

La compañía INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA se dedica principalmente a la compra, venta, permuta, arrendamiento, anticresis y explotación de bienes inmuebles urbanos y rurales corretaje, administración, etc. Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia del servicio, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

3.17 **Costos y Gastos**

- Costos de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.18 **Medio ambiente**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.19 **Estado de flujo de efectivo**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.20 **Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

b) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

d) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

e) Riesgo de capital

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

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	**2018**
Caja general	1.240	-
Banco Bolivariano	31.710	1.281
Total	**32.950**	**1.281**

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo corresponde al efectivo mantenido en caja general, así como la cuenta corriente No. 005311255 la cual no tiene ningún tipo de restricción de uso.

7. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Lem S.A.	585	-
Ing. Julio Campoverde	455	-
Ing. Julio Campoverde	3.287	-
Ing. Julio Campoverde	3.881	-
Barreiro Insua Fabian Antonio	5.000	-
Total	**13.207**	**-**

Estos valores corresponden a anticipos dados a proveedores por elaboración de planos, trabajos eléctricos, fabricación de estructura metálica, todos dentro de la construcción en proceso que tiene la empresa.

8. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Inversión en acciones	162.084	162.084
Total	**162.084**	**162.084**

Corresponde a 38.377 acciones que tiene la compañía de la empresa Grupo Agriproduct SA. Estas acciones fueron adquiridas en el 2018 a US$ 4.22 promedio.

9. CONSTRUCCIÓN EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Construcción en curso	128.250	-
Total	**128.250**	**-**

Esta construcción en curso corresponde a una casa de playa en Ayangue, Provincia de Santa Elena, en la Urbanización Casa del Sol. Al cierre del 2019 tiene un avance de obra del 70%, y se espera que su terminación sea en Julio 2020.

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

		Al 31 de diciembre de:	
		2019	2018
Terreno Ayangue	1	215.000	215.000
Terreno Vía Daule_junto Motel Las Palmas	2	8.736	8.736
Revaluación aplicación NIIF		137.920	137.920
Total		**361.655**	**361.655**

(1) Este terreno fue adquirido en el 2018 en Ayangue, Provincia de Santa Elena, en la Urbanización Casa del Sol. Actualmente se esta construyendo un inmueble.

(2) Este terreno se encuentra ubicado en el Km. 13.5 Vía Guayaquil-Daule, con una dimensión de 10.184,40 metros cuadrados.

11.CUENTA POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Cuenta por pagar accionistas	25.909	25.909
Total	**25.909**	**25.909**

Corresponden a valores que la accionista Sra. Libia Piñeres Chames realizó de manera directa como gastos. Estos valores no tienen ningún tipo de interés ni plazo de vencimiento.

12.IMPUESTOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

- Activos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Crédito tributario IVA	15.165	-
Total	**15.165**	**-**

Este valor corresponde al IVA pagado en compras pendiente de compensar.

- Pasivos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Retenciones en la fuente Imp Renta-Iva efectuadas	2.571	-
Total	**2.571**	**-**

Este valor corresponde a retenciones efectuadas en las adquisiciones de bienes y/o servicios pendientes de pago a la Administración Tributaria.

- Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la normativa legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	**196.675,49**	**181.557,92**
Mas (menos) partidas de conciliación:		
(-) Otras rentas exentas	220.477,21	193.877,70
(+) Gastos no deducibles locales	23.801,72	12.319,78
(-) Otras deducciones especiales	-	-
Utilidad gravable	-	-
Impuesto a la renta causado	-	-

Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fue una tasa efectiva del 22%. Para el año 2019 se mantiene la misma tasa efectiva.

El artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece lo siguiente:

Art. 9.- Exenciones. - (Reformado por el Art. 10 de la Ley 2005-20, R.O. 148, 18-XI-2005 y por el Art. 63 de la Ley s/n, R.O. 242-3S, 29-XII-2007). - Para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, están exonerados exclusivamente los siguientes ingresos:

1.- (Sustituido por el Art. 3 de la Ley s/n, R.O. 94-S, 23-XII-2009; y, reformado por el num. 1 del Art. 6 de la Ley s/n, R.O. 405-S, 29-XII-2014).- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2019, está representado por 1.640 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectiva con un valor nominal de US$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

NOMBRE DE ACCIONISTAS	PAIS	ACCIONES	VALOR US$
González Piñeres Nur	Ecuador	1	1
Piñeres Chames de González Libia	Ecuador	1.639	1.639
	TOTAL	**1.640**	**1.640**

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	**2018**
Patrimonio		
Capital Social	1.640	1.640
Reservas de capital	152.084	152.084
Resultados por adopción NIIF	145.015	145.015
Resultados Acumulados	178.122	(2.938)
Resultados presente ejercicio	196.675	181.558
Total	**673.537**	**477.360**

14. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

		Al 31 de diciembre de:	
		2019	**2018**
Ingresos dividendos	1	220.477	193.878
Otros ingresos		301	-
Total		**220.778**	**193.878**

(1) Corresponde dividendos del año 2018 distribuidos por la compañía Grupo Agriproduct S.A., debido a las 38.377 acciones que mantiene INMOBILIARIA Y AGRICOLA LIRI S.A. LIRISA

15.GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	**2018**

Sueldos Administrativos	9.639	4.722
Alimentación -Administrativo	53	-
Aporte Patronal, Secap E Iece	1.171	574
Décimo Tercer Sueldo -Administ	803	393
Décimo Cuarto Sueldo -Adminis	788	394
Combustibles Y Lubricantes	291	-
Gastos Legales Admin	718	-
Gastos De Seguro -Administrati	140	-
Honorarios Profesionales Admi	700	-
Impuestos Municipales	2.304	2.513
Superintendencia De Compañías	511	-
Alícuotas Casa Del Sol	4.356	2.772
Movilización -Administrativo	139	-
Suministros De Oficina	119	-
Fotocopias -Administrativo	181	-
Varios -Administrativo	1.794	937
Agua Potable -Producción	196	-
Multas En Declaraciones	120	-
Gastos No Deducibles.	18	-
Total	**24.042**	**12.305**

16. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

17. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

18.HECHOS POSTERIORES DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del presente informe (marzo 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia de la compañía los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.