

Geprovi S. A.

Informe de Auditoria Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2012

Econ. Rómulo Cazar Erazo

SC-RNAE 142; CPA 16818

Dirección: Cdla. COVIEM mz. 17 V – 6

Teléfonos: 2496297 – 2421297 Móvil 098458560

GEPROVI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe del Auditor Externo Independiente	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
SIC	-	Superintendencia de Compañías
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes

A los Accionistas de
GEPROVI S. A.

Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de GEPROVI S. A. al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. Como se indica en la nota 1, la Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y, realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente:

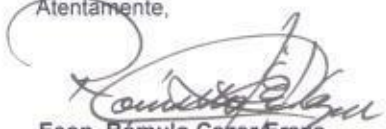
3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también una evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que la evidencia de mi auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de GEPROVI S. A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,



Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818

Mayo 30, 2014
Guayaquil, Ecuador

GEPROVI S. A.

Balance General

		31 de diciembre	
		2012	2011
		(US Dólares)	
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo		1.100	1.000
Cuentas por Cobrar	(Nota 3)	120.202	54.187
Total activos corrientes		121.302	55.187
Propiedades, plantas y equipos	(Nota 4)	2.002.890	1.911.677
Otros activos		2.614	21
Total del Activo		2.126.806	1.966.885
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	(Nota 5)	235.880	191.816
Pasivo diferido		-	-
Total de pasivos corrientes		235.880	191.816
Pasivos no corrientes			
Obligaciones de largo plazo	(Nota 6)	1.156.579	668.070
		1.156.579	668.070
Patrimonio de los Accionistas			
Capital	(Nota 7)	1.000	1.000
Reservas		78.662	78.662
Superávit por valuación		696.200	1.071.930
Adopción NIIF por primera vez		(48.322)	(48.322)
Resultados acumulados		3.729	3.729
Utilidad (pérdida) del ejercicio		3.078	-
Total Patrimonio de los Accionistas		734.347	1.106.999
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		2.126.806	1.966.885



Ver políticas de contabilidad significativa y notas a los estados financieros

GEPROVI S. A.

Estado de Resultados

		31 de diciembre	
		2012	2011
		(US Dólares)	
INGRESOS			
Ventas netas gravadas		30.680	43.028
Total de Ventas		30.680	43.028
Costo de ventas		(10.990)	(3.663)
Utilidad bruta en Ventas		19.690	39.365
Gastos:			
Gastos de Administración y Ventas		(15.870)	(34.458)
Total gastos operacionales		(15.870)	(34.458)
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		3.820	4.907
Impuesto a la renta sociedades	(2012-23%; 2011-24%)	742	1.178
Utilidad del ejercicio		3.078	3.729



Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

GEPROVI S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Participaciones Sociales	Reservas	Superávit por valuación	Adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	TOTAL
	(US Dólares)						
Saldo al 1° enero del 2010	1,000	-	-	-	-	-	1,000
Incremento por superávit	-	-	1,447,765	-	-	-	1,447,765
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1,000	-	1,447,765	-	-	-	1,448,765
Ajuste	-	-	(297,173)	-	-	-	(297,173)
Aportación a reservas	-	78,662	(78,662)	-	-	-	-
Adopción NIIF por primera vez	-	-	-	(48,322)	-	-	(48,322)
Utilidad del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	3,729	3,729
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1,000	78,662	1,071,930	(48,322)	-	3,729	1,106,999
Ajuste	-	-	(375,730)	-	-	-	(375,730)
Transferencias	-	-	-	-	3,729	(3,729)	-
Utilidad del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	3,078	3,078
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,000	78,662	696,200	(48,322)	3,729	3,078	734,347

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

GEPROVI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

	31 de diciembre 2012
Actividades de operación	
Utilidad del ejercicio	3,078
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación	13,032
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por cobrar	(66,015)
Cuentas por pagar	44,062
Otros activos	(2,593)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(8,436)
Actividades de inversión	
Incremento en Propiedades y equipos	(104,243)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	(104,243)
Actividades de financiamiento	
Pago de obligaciones de largo plazo	488,509
Superavit por valuación	(375,730)
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	112,779
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	100
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,100



Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

GEPROVI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

1. Actividad de la Compañía

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 16 de junio de 2009 en la Notaria Trigésima e inscrita en el Registrado Mercantil el 18 de febrero de 2010. Siendo su capital inicial de US\$ 1.000,00 dólares de Estados Unidos.

La compañía fue creada con múltiples objetos sociales, siendo su principal actividad el alquiler de bienes inmuebles.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por el último año, fue como sigue:

Diciembre 31,	Índice Inflación Anual
2012	4,16 %
2011	5,41 %
2010	3,33 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USA), moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes.

Los presentes estados financieros de GEPROVI S. A. constituyen los primeros estados financieros con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (*International Accounting Standard Board*) que han sido adoptados por la República del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de tales normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los periodos económicos que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012. Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en un total de 27 normas son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de las cuales se derivan. En la actualidad, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están siendo reemplazadas en forma gradual por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 tales cambios en estas normas, la Superintendencia de Compañías (SIC) mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas 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 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías (SIC) 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. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

En diciembre 23 del 2009, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, en la cual se establece un instructivo complementario destinado a la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

GEPROVI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador (SIC), procedió a emitir las siguientes disposiciones:

- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – PYMES-, superávit por valuación, utilidades de compañías holdings y controladoras y designación e informe de peritos).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010, publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas –PYMES- para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11015, publicada en diciembre 30 del 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Un resumen de las principales normas contable aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se expone a continuación:

Activos y pasivos financieros:

La compañía clasifica sus activos financieros en "Caja y Bancos", "Cuentas por cobrar" y sus pasivos financieros en "Cuentas por Pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Caja y Bancos", "Cuentas por cobrar" así como mantuvo pasivos financieros en la categoría "Cuentas por pagar", entre los más representativos.

Propiedades y equipos:

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a resultados mientras que las adiciones y mejoras de importancia son capitalizadas. El costo es depreciado con cargo a los resultados de cada periodo contable, de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

<u>Activos depreciables</u>	<u>%</u>
• Edificios	33 %
• Maquinarias y equipos	10 %
• Otros activos fijos	10 %

Reserva legal:

De acuerdo a la legislación societaria vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

GEPROVI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

Registro de los Ingresos y Gastos:

Los ingresos, corresponden principalmente a ventas del período. Los gastos de administración son registrados en el período en que los servicios son recibidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Determinación para el impuesto a la renta:

La determinación para el impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto a la renta aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa corporativa del impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (tarifa 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del siguiente año). Durante los años 2012 y 2011 la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tarifas del 23% y 24%, respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el R.O. No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establece en disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la empresa que inciden en la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros que no son del control de la Administración.

Período de transición:

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de enero 1° del 2012, teniendo como período de transición el año 2011. A la fecha de emisión de este informe se encuentra pendiente de presentación ante la Superintendencia de Compañías (SIC) la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, el plan de conversión de NEC a NIIF y el plan de capacitación respectivamente, los que deben ser conocidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía.



GEPROVI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

3. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Cientes	67.045	49.711
Crédito fiscal	53.157	4.476
Total	120.202	54.187

4. Propiedades, planta y equipos

Las Propiedades están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Terrenos	1.132.905	1.071.629
Edificaciones	908.858	867.547
Activos biológicos	18.401	16.638
Maquinarias y equipos	1.800	2.025
Otros activos fijos	1.200	1.080
Subtotal	2.063.164	1.958.919
Menos Depreciación acumulada	(60.274)	(47.242)
Total Activos fijos	2.002.890	1.911.677

El movimiento de las Propiedades para el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fue como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Saldo Final
	(US Dólares)			
Terrenos	1,071,629	61,276	-	1,132,905
Edificaciones	867,547	41,311	-	908,858
Activos biológicos	16,638	1,763	-	18,401
Maquinarias y equipos	2,024	-	(225)	1,799
Otros activos fijos	1,080	120	-	1,200
Subtotal	1,958,918	104,470	(225)	2,063,163
Depreciación acumulada	(47,242)	(13,032)	-	(60,274)
Total	1,911,676	91,438	(225)	2,002,889

No existen prendas ni hipotecas que pesen sobre las propiedades de la empresa.

GEPROVI S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

5. Cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Obligaciones con el SRI	742	1.178
Otras cuentas por pagar	235.138	190.638
	235.880	191.816

6. Obligaciones de largo plazo

Las Obligaciones de largo plazo están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Vto Muñoz U.	1.156.579	668.070
	1.156.579	668.070

Estas cuentas por pagar a largo plazo corresponden a préstamos para capital de trabajo, adquisición de activos fijos, no tienen fecha de vencimiento definida y no tienen restricciones de ninguna naturaleza

7. Capital pagado

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital pagado está representado por 1.000 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC11-00393 de octubre 17 del 2011, emitida por el Servicio de Renta Internas, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades deben obligatoriamente informar a la administración tributaria, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía espera cumplir con este requerimiento de información en el transcurso del primer semestre del año 2012.

8. Régimen Tributario

- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
 - ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
 - iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar la declaración de impuesto a la renta del 2010 y 2012 de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

Geprovi S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

8. Régimen Tributario

(continuación)

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada periodo, el 25% de las utilidades obtenidas.

9. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

