

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, expresados en USD dólares.

**1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.**

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde el 6 de enero del 2003, el objeto social es la compra-venta, arrendamiento de bienes inmuebles, así como la construcción y comercialización de bienes, corretaje, administración, permuta, etc. de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Además podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles comerciales afines a su objeto social y permitidos por las leyes ecuatorianas, pero no a la compra de cartera ni a la intermediación financiera.

Su domicilio principal es el Cantón de Quito, no obstante por acuerdo o resolución de los accionistas y la Junta General, podrá abrir sucursales, agencias y representaciones en cualquier parte del país y en el exterior.

La compañía no tiene empleados y es administrada por el Presidente quién es el mayor accionista

**2.- PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA:**

Las Normas NIIF, establecen que las pequeñas y medianas empresas son:

(a) Las que no tienen **obligación pública de rendir cuentas**

(b) Que no publican estados financieros con propósitos de información general para usuarios externos.

De acuerdo a la legislación relevante sobre NIIF, Resolución SC.Q.I.CI.CPAIFRS.11.010, "Reglamento para la aplicación de estas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías", donde se determina que la empresa califica como parte del tercer grupo, ya que si cumple con los requisitos indicados a continuación:

a.	Monto de activos inferiores a 4 millones
b.	Ventas brutas de hasta 5 millones
c.	Tengan menos de 200 trabajadores (promedio anual)

**3.- PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES**

Los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, se detallan a continuación

**MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION:**

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

**PUBLICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de accionistas de la empresa; siendo el representante legal, debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

**UNIFORMIDAD EN LA PRESENTACION**

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo.

**COMPRESIBILIDAD.-**

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable.

**REVELANCIA**

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios,

**MATERIALIDAD**

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

**FIABILIDAD**

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente.

**ESNCOSORERAFORMA**

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

**PRUDENCIA**

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos.

**INTEGRIDAD:**

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

**OPORTUNIDAD**

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia.

**EQUILIBRIO (COSTO-BENEFICIO)**

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios

externos.

#### SITUACION FINANCIERA

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) **ACTIVO:** es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) **PASIVO:** es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) **PATRIMONIO:** es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.  
Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

#### 4.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

##### 4.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros está conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; **también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.**

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Accionistas en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 6, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2012, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros correspondientes al año 2011, fueron aprobados por la junta general de accionistas celebrada el 28 de febrero de 2012, los cuales fueron elaborados de acuerdo a principios contables aceptados en el Ecuador (Normas NEC), por lo cual hay saldos que no coinciden en el estado de situación comparativo porque fue necesario una reclasificación de cuentas de provisiones.

De acuerdo a lo descrito por la NIIF PYMES, sección 35, "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presenta conforme a esta NIIF PYMES son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó la Norma NIIF PYMES, en el periodo de transición que es el año 2011, y los primeros Estados Financieros aplicados con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas del tercer grupo:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

La conciliación exigida por la NIIF PYMES, sección 35, en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 5.

##### Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 1 La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 6.3 y 6.4).
- 2 Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.
- 3 Las hipótesis utilizadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados, (ver Nota 6.10)

#### Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2012.

#### 5.- CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información Financiera 1, párrafo 24, exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

a.	Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable
b.	Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:

- La fecha de transición a esta NIIF: y
- El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC.

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

A continuación, se presenta la conciliación del patrimonio neto al final del periodo de transición (2011), siendo que al inicio del periodo de transición no hubo afectación o su impacto fue cero:

##### CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Concepto	Nota	patrimonio Neto
Saldo final del periodo de transición en NEC - Al 31 de diciembre de 2011		77.840,48
Ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF		

Total Patrimonio neto al 1-enero de 2012, NIIF		77.840,48

## 6.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

### 6.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero.

### 6.2. Activos Financieros

La empresa clasifica sus activos financieros en las dos siguientes categorías: a) Documentos y cuentas por cobrar de clientes no relacionados, y b) Provisión cuentas incobrables.

Cuentas comerciales a cobrar son importes que adeudan los clientes por el servicio prestado de arriendo de los inmuebles, se clasifica como activos corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable. Se asume que no existe un componente de financiación porque el servicio es pagado en menos de 30 días.

#### Provisión por cuentas incobrables

No aplica por lo expuesto en el párrafo anterior

### 6.3 Propiedad planta y equipo, Propiedades de Inversión.

La Propiedad y Equipo, y la propiedad de inversión encuentran registrados a su costo de adquisición en dólares USA, siendo que la NIIF PYMES permite en su primera aplicación como reconocimiento inicial.

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de adquisición de los activos, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscila entre 5 y 20 años, de acuerdo al siguiente detalle:

Edificios	20%
Equipos oficina	10%

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducirían el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustarían los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

### 6.4 MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

### 6.5 PAGOS ANTICIPADOS

Los seguros, son aplicados a resultados; en función de las fechas de su devengamiento. Son seguros que cubren las propiedades de inversión

### 6.6 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en base de porcentajes establecidos en la Ley de Régimen tributario, sin embargo la empresa cubre este valor con las retenciones en la fuente que realizan los clientes.

### 6.7 CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

### 6.8 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

### 6.9 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

### 6.10 HIPÓTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

## 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere al saldo del cierre de los ejercicios de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas corrientes	<u>1.912.03</u>	<u>1.701.01</u>
Suman	<u>1.912.03</u>	<u>1.701.01</u>

**8.- CUENTAS POR COBRAR: CLIENTES**

En este rubro, se incluyen valores adeudados a la compañía por los servicios de arrendos y que a la fecha de cierre del ejercicio estaban por cobrarse, a saber:

L	<u>2012</u>	<u>2011</u>
a Clientes Nacionales	3.120,00	1.040,00
Suman	<u>3.120,00</u>	<u>1.040,00</u>

**9.-**

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDADES DE INVERSION**

Equipo de oficina	1.130,00	1.130,00
Depreciación	1.130,00	1.130,00
Edificios	263.277,95	263.277,95
Depreciacion	29.283,14	16.119,24

La depreciación cargada a resultados del periodo asciende a USD 13.163,90.

**10.-CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Varios proveedores	22.115,57	36.034,75
Marietta Espinosa	140.000,00	140.000,00

**11.- CAPITAL SOCIAL**

El capital social de GEMA PROPIEDADES S.A., es de USD 25.000,00 dividido en 250 acciones ordinarias y nominativas de USD 100,00 cada una.

**12.- RESERVA LEGAL**

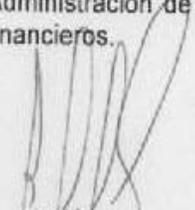
De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

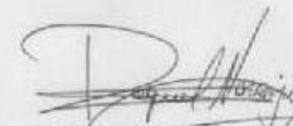
**13.- NORMAS SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR**

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la resolución N° 04.Q.I.J.001 publicada en el R.O. N° 289 del 10 de marzo del 2004, la Administración de la empresa ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en el desarrollo de sus diversas actividades.

**14.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de preparación del presente informe (10 de febrero de 2013), no se han producido eventos o situaciones que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.

  
Vinicio Pinto  
REPRESENTANTE LEGAL

  
Mercedes Naranjo  
CONTADORA