

GEMA PROPIEDADES S.A.

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 permitido 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.

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.

COMPRENSIBILIDAD.-

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.

ESENCIA SOBRE LA FORMA

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.

En la nota 5, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2016, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2016

Los estados financieros correspondientes al año 2015 fueron aprobados por la junta general de accionistas celebrada el 24 de febrero de 2016, los cuales fueron elaborados de acuerdo a lo descrito en las NIFF PYMES.

De acuerdo a lo descrito por la NIIF 1, los estados financieros que la empresa presenta conforme a esta NIIF PYMES, 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.

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 5.3 y 5.4).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.

Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2016.

5.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

5.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

5.2. 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

5.3 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, PROPIEDAD 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.

5.4 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.

5.5 PAGOS ANTICIPADOS

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

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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.

6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere al saldo del cierre de los ejercicios de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas corrientes	<u>12.539,22</u>	<u>5.483,15</u>
Suman	<u>12.539,22</u>	<u>5.483,15</u>

7- 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	80.908,75	68.874,85

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

8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Marietta Espinosa	140.000,00	140.000,00
-------------------	------------	------------

9.- 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.

10.- 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.

11.- 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.

12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación del presente informe (02 de febrero de 2017), 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