

## GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

---

#### NOTA 1 - OPERACIONES

GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A, se constituyó en la República del Ecuador el 18 de diciembre del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 24 de enero del 2014, fecha en la cual oficialmente está autorizada para iniciar sus actividades.

El plazo de duración es de 50 años a partir de su registro mercantil.

El objeto social de la compañía es la realización de actividades productivas relacionadas con la planeación estratégica de proyectos inmobiliarios sin que conlleve ninguna actividad de construcción. Compra, venta y arrendamiento de inmuebles. Prestación de servicios que comprendan principalmente otorgar asesoría y consultoría a personas naturales o jurídicas para fundamentalmente la estructuración adecuada de proyectos inmobiliarios.

#### NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

##### a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 15	Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	enero 1 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	enero 1 2018
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones en pagos por acciones – Enmiendas a la NIIF 2	enero 1 2018
NIIF 4	Enmienda a contratos de seguros y aplicación NIIF 9	enero 1 2018
NIC 40	Enmiendas transferencia de propiedades de inversión	enero 1 2018
CNIIF 22	Interpretación transacciones en moneda extranjera y consideraciones de anticipos	enero 1 2018
NIC 28	Inversiones en asociadas y Joint Venture	enero 1 2018
NIIF 16	Arrendamientos	enero 1 2018

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### **b) Unidad monetaria**

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos y corresponden a valores de disponibilidad inmediata. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

### **d) Activos y pasivos financieros**

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: "cuentas por cobrar Relacionadas", y "Otras cuentas por cobrar". De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "Cuentas por pagar". Cuyas características se explican seguidamente.

Las cuentas por cobrar relacionadas y otras, son activos financieros registrados al valor nominal, con pagos fijos, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes.

Cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinales, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente.

### **Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

#### **Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

#### **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

#### **Medición posterior -**

Los activos y pasivos financieros, posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

### **e) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los servicios facturados, o de los préstamos o anticipos efectuados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

### **f) Muebles y equipos**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de los muebles y equipos; y, la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas

transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los muebles y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de la línea recta.

A continuación, se presentan las partidas de muebles y equipos, su vida útil y su valor residual usado en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>% de depreciación</u>
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	33
Vehículos	20

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

#### **g) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente:**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

#### **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

Las normas tributarias establecen el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### **Impuesto a la renta diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido sólo se reconoce en medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **h) Beneficios a los trabajadores**

**Beneficios de corto plazo.** - se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual

antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo. - Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **i) Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados.

#### **j) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

#### **k) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor. Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

#### **l) Reserva legal**

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

#### **m) Reserva de capital**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Re expresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación

de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### **n) Resultados acumulados por conversión a NIIF**

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores tampoco tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

## **NOTA 3.- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

## **NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **Factores de riesgo financiero:**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

**Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar.

**Riesgo de mercado:**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

**Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea recurrentemente sus flujos de caja para mantener una cobertura adecuada de sus operaciones.

**NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre 2015, comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	800	800
<b>Total</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>800</u></b>

**NOTA 6.- PATRIMONIO****a) Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2015 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 800 acciones de US\$1.00 cada una.

**NOTA 7.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de estos estados financieros, 29 de mayo del 2018, la Superintendencia de Compañías mediante la Resolución N° SCVS-IRQ-DRASD-SD-2018-00002284 de fecha 13 de marzo del 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de Marzo de 2018, procede a declarar disuelta a la Compañía **GERPROINSA GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A.** En la mencionada Resolución se dispone que, ejecutadas las formalidades prescritas, la compañía se ponga en liquidación. Sin embargo, ésta podrá reactivarse de conformidad con la Ley.

En Junta Universal de Accionistas de fecha 16 de abril del 2018, se resuelve proceder con la reactivación de la misma.