L'Blank
Promotor Inmobiliario Geinco

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (En dólares Americanos)**

## NOTA 1-. INFORMACIÓN GENERAL

**LBLANK CIA LTDA:** Es una Empresa legalmente constituida en el Quito-Ecuador, según escritura del 13 de agosto de 2018, ante la Doctora Ángela Tamara Campuzano Carriel, Notaria Trigésima Segunda Suplente Encargada, e Inscrita en el Registro Mercantil, el 24 de agosto del 2018 con numero 4319

**OBJETO SOCIAL:** La compañía tendrá por objeto dedicarse a la actividad COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.; así como también podrá ejecutar las actividades complementarias: MONTAJE Y LEVANTAMIENTO DE CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS EN EL LUGAR.; CONSTRUCCIÓN DE CARRETERAS, CALLES, CARRETERAS, Y OTRAS VÍAS PARA VEHÍCULOS O PEATONES.; OBRAS DE CONSTRUCCIONES DISTINTAS DE LAS DE EDIFICIOS POR EJEMPLO: INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE.; CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, INCLUSO EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.; CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE PRODUCCIÓN INDUSTRIAL, EJ. FÁBRICAS, TALLERES, PLANTAS DE ENSAMBLAJE, HOSPITALES, ESCUELAS, EDIFICIOS DE OFICINAS, HOTELES, ALMACENES, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS, RESTAURANTES, OBSERVATORIOS, IGLESIAS, MUSEOS, AEROPORTUARIOS, PORTUARIOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONES DE BUSES, TROLEBUSES, TREN, INCLUSO ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS, DE INSTALACIONES DEPORTIVAS INTERIORES TECHADAS ETCÉTERA. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

**PLAZO DE DURACION:** 99 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil el 24 de agosto del 2018

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Av. SHIRYS N34-328 Y PORTUGAL, Edificio Smerald, piso 15, Quito-Ecuador

**DOMICILIO FISCAL:** Av. SHIRYS N34-328 Y PORTUGAL, Edificio Smerald, piso 15, con RUC 1792898048001

L'Blank
Promotor Inmobiliario Geinco

## NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

### 2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por la revalorización de activos.

La preparación de los Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que 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 por la empresa y formulados:

•Por la Gerencia pera conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General

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

•En la Nota No 3 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2018.

•De forma que se muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondiente al ejercicio 2018 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 29 de marzo del 2019, los cuales has sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

### 2.2. Moneda

**Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

### 2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de socios.

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.

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

2.4. Información referida al ejercicio 2018

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos

**2.5. Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre 2018.

**NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Efectivo y Equivalentes al Efectiva**

Para propósitos de presentación del estado de nuevo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios, si los hubiere éstos se presentan como pasivos corrientes en el balance general

**Activos y pasivos financieros**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente por tener vencimientos menores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera

**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 y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**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**

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente él su costo amortizado y no aplican medición posterior

**a) Propiedades y equipos**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de las propiedades 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 activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuados para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de la línea recta.

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

**b) 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 25% de las utilidades gravables.

Conforme a los Artículos del 37 al artículo innumerado anterior al artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno (última modificación 21-ago-2018), en concordancia con el Artículo 51 Reglamento para la aplicación Ley de Régimen Tributario Interno.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio de la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF´s 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.

**k) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

*Actividades Operativas*: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

*Actividades de inversión:* las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

*Actividades de financiación:* actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y sus equivalentes, entendiendo por éstos: Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC / NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

**NOTA 4.- GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO**

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente

Promotor Inmobiliario Geinco

Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financiero y ante las entidades de control.

Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos,

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

Política de calidad: Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, cumpliendo con los estándares de ética y normas de general aceptación.

Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.

**NOTA 5.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

**NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

La empresa registró un equivalente de efectivo por $ 20568.43

**NOTA 7.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2018 se registran las cuentas pendientes de cobro por $0.00

**NOTA 8.-ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al software contable valorado en $2400.00

**NOTA 9.- PAGOS ANTICIPADOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2018, por $ 26759.60

**NOTA 10.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2018, se mantiene impuestos pendientes de pago por $37.22

**NOTA 11.- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US$ 2000,00 dividido en 2000 participaciones ordinarias y nominativas de un valor de US$ 1.00 cada una.

i) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

ii) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

**c) Obligaciones con Instituciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

**d) Ingresos**

Los ingresos por venta de bienes o servicios, se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados, o por la posible devolución de los bienes.

e) 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.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen solo 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 determinará 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.

g) Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores; en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo del Ecuador.

h) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieras en el periodo en el que son aprobados por la junta de accionistas.

i) 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 excede el 50%.

j) 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.

L'Blank
Promotor Inmobiliario Geinco

**NOTA 12.- PERDIDA DEL EJERCICIO**

Al 31 de diciembre del 2018 por US$ 756.02 corresponde a la pérdida del ejercicio.

**NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

No se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en las notas.

**APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Estos Estados Financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Juna General de Socios. (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros)

**GERENTE GENERAL**
**Ing. Gerardo Espinel**

**CONTADORA GENERAL**
**Ing. Yolanda Masabanda**