

# **GINICORSA C.A.**

*Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
conjuntamente con el Informe del Auditor Independiente*

## **GINICORSA C.A.**

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁGINA</b>
<b>SECCIÓN I</b>	
Informe del Auditor Independiente	3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 18
<b>SECCIÓN II</b>	
Informe a la gerencia como resultado del estudio y evaluación del control interno	20

### Abreviaturas:

NIIF para PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
US\$	U.S. dólares

## **SECCIÓN I**

---

### **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de  
Ginicorsa C.A.

### ***Opinión***

He auditado los estados financieros que se acompañan de Ginicorsa C.A. (“la Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Ginicorsa C.A. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### ***Fundamento de la Opinión***

Efectué la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros”. Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para la opinión.

### ***Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros***

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el supuesto de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

***Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros***

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en agregado, pueden prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y desarrollé procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, el supuesto de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en el informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión.

Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

**ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ**  
**PROFESIONAL INDEPENDIENTE**

Me comunique con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifique durante la auditoría.



Ing. Freddy Verdezoto Cortez  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SCV-RNAE-920

Marzo 5, 2019  
Guayaquil, Ecuador

GINICORSA C.A.  
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y bancos	6	US\$	49,364	45,391
Cuentas por cobrar	7		72,827	69,663
Impuestos corrientes	10		7,856	14,876
Total activos corrientes			<u>130,047</u>	<u>129,930</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedades, neto	8		<u>2,211,974</u>	<u>2,250,991</u>
Total activos no corrientes			<u>2,211,974</u>	<u>2,250,991</u>
Total activos		US\$	<u><u>2,342,021</u></u>	<u><u>2,380,921</u></u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar	9	US\$	12,444	11,672
Impuestos corrientes	10		280	2,275
Obligaciones acumuladas			523	-
Total pasivos corrientes			<u>13,247</u>	<u>13,947</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Cuentas por pagar	9		1,093,091	1,140,253
Impuesto diferido	10		89,876	93,877
Total pasivos no corrientes			<u>1,182,967</u>	<u>1,234,130</u>
Total pasivos			<u>1,196,214</u>	<u>1,248,077</u>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital social	11		74,000	74,000
Reservas			16,104	16,104
Resultados acumulados			1,055,703	1,042,740
Total patrimonio			<u>1,145,807</u>	<u>1,132,844</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$	<u><u>2,342,021</u></u>	<u><u>2,380,921</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
Sr. Beatriz Guevara Hidalgo  
Gerente

  
C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano  
Contador

GINICORSA C.A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:			
Alquiler bienes inmuebles		US\$ 104,195	130,875
Gastos operacionales:			
Depreciación	8	(39,018)	(38,018)
Gastos del personal	12	(13,152)	(13,141)
Administración condominio		(13,115)	(14,918)
Impuestos, contribuciones y otros		(7,363)	(8,521)
Honorarios profesionales		(5,897)	(6,598)
Servicios básicos		(5,211)	(5,589)
Mantenimiento y reparaciones		(4,589)	(14,713)
Seguros		(2,567)	(2,611)
Otros gastos		157	(1,875)
Utilidad antes de impuesto a la renta		13,440	24,891
Gasto de impuesto a la renta:	11		
Impuesto a la renta		(4,478)	(9,477)
Impuesto a la renta diferido		4,001	3,366
Utilidad neta		US\$ 12,963	18,780

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
 Sra. Beatriz Guevara Hidalgo  
 Gerente

  
 C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano  
 Contador

GINICORSA C.A.

Estado de Cambios del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	US\$	Capital social	Aporte futuro aumento de Capital	Reservas			Resultados acumulados		Patrimonio, neto	
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Resultados acum. por adopción NIIF	Resultados acumulados		Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US\$	74,000	19,200	10,704	5,400	16,104	964,229	59,731	1,023,960	1,133,264
Transferencia aporte futuro aumento de Capital		-	(19,200)	-	-	-	-	-	-	(19,200)
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	18,780	18,780	18,780
Saldos al 31 de diciembre de 2017		74,000	-	10,704	5,400	16,104	964,229	78,511	1,042,740	1,132,844
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	12,963	12,963	12,963
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$	74,000	-	10,704	5,400	16,104	964,229	91,474	1,055,703	1,145,807

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
Sra. Beatriz Guevara Hidalgo  
Gerente

  
C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano  
Contador

## GINICORSA C.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes	US\$	101,030	79,647
Pagos a proveedores y otros		(44,007)	(71,096)
Impuesto a la renta		(5,888)	(6,410)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>51,135</u>	<u>2,141</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos a partes relacionadas		(47,162)	(28,000)
Efectivo (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(47,162)</u>	<u>(28,000)</u>
Incremento (disminución) neta de efectivo y bancos		3,973	(25,859)
Efectivo y bancos al inicio del año		<u>45,391</u>	<u>71,250</u>
Efectivo y bancos al final del año	US\$	<u><u>49,364</u></u>	<u><u>45,391</u></u>
 CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE			
Utilidad neta	US\$	12,963	18,780
<i>Ajustes que no representan uso de efectivo:</i>			
Depreciación		39,018	38,018
Impuesto a la renta		4,478	9,477
Impuesto a la renta diferido		(4,001)	(3,366)
<i>(Aumento) disminución en Activos:</i>			
Cuentas por cobrar		(3,165)	(51,228)
Impuestos corrientes		2,542	15,619
<i>Aumento (disminución) en Pasivos:</i>			
Cuentas por pagar		772	(3,130)
Impuestos corrientes		(1,995)	(22,029)
Obligaciones acumuladas		523	-
Efectivo provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>51,135</u></u>	<u><u>2,141</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
Sra. Beatriz Guevara Hidalgo  
Gerente

  
C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano  
Contador

## GINICORSA C.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Ginicorsa C.A. fue constituida el 10 de julio de 1985, en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, como Inmobiliaria T.A.N.A.T.O.S C.A., posteriormente el 4 de mayo de 2010 cambia su razón social a Ginicorsa C.A. y el 23 de mayo de 2013 cambió su domicilio al cantón Samborondón.

Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles propios. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

#### 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en marzo 4 de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

**2.2 Bases de medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

**2.3 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.4 Estimaciones y juicios contables significativos** - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

**2.4.1 Juicios** - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**2.4.2 Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones** - La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año subsiguiente se describe en la siguiente nota:

- Nota 10 Medición del impuesto diferido, posiciones fiscales inciertas.

**2.4.3 Medición de Valores Razonables** - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF para las PYMES los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 4 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

**3.1 Efectivo y bancos** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

**3.2 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### 3.3 *Propiedades*

**3.3.1 *Medición en el momento del reconocimiento*** - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

**3.3.2 *Medición posterior al reconocimiento*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**3.3.3 *Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados cuando exista un indicativo de cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	30 - 60

**3.4 *Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**3.5 *Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar*** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

### 3.6 *Impuestos*

**3.6.1 *Impuesto corriente*** - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

**3.6.2 *Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por

todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

- 3.7 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la prestación del servicio de alquiler, concordante con el principio contable del devengado.
- 3.8 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 3.9 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **4. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

- 4.1 Partidas por Cobrar** - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

- 4.2 Otros Pasivos Financieros** - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados en las otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

#### **5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal del negocio y de las actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden

afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración:

**5.1 Riesgo de crédito** - La Compañía no presenta riesgos crediticios debido a que sus operaciones comerciales se realizan en términos de créditos considerados normales para su tipo de actividad económica.

**Administración de Capital** - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	1.196.214	1.248.077
Menos efectivo y bancos	<u>(49.364)</u>	<u>(45.391)</u>
Deuda neta	<u>1.146.850</u>	<u>1.202.686</u>
Total patrimonio	<u>1.145.807</u>	<u>1.132.844</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>1.00</u>	<u>1.06</u>

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y bancos, nota 6	49.364	45.391
Cuentas por cobrar, nota 7	72.827	69.663
Impuestos corrientes, nota 10	<u>7.856</u>	<u>14.876</u>
Total:	<u>130.047</u>	<u>129.930</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Cuentas por pagar, nota 9	1.105.535	1.151.925
Impuestos corrientes, nota 10	<u>280</u>	<u>2.275</u>
Total:	<u>1.105.815</u>	<u>1.154.200</u>

## 6 EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018, incluye saldos en cuenta corriente y ahorro depositados en instituciones financieras locales por US\$49.214.

## 7 CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	71.934	69.316
Otras	<u>893</u>	<u>347</u>
Total	<u><u>72.827</u></u>	<u><u>69.663</u></u>

- Clientes, incluye principalmente cuenta por cobrar a Luis Jaramillo por US\$62.767 (2017: US\$66.549), ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

## 8 PROPIEDADES

El detalle y movimiento de las propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	783.129	1.722.121	69.334	2.733	2.577.317
Saldo al 31 de diciembre de 2017	783.129	1.722.121	69.334	2.733	2.577.317
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>783.129</u>	<u>1.722.121</u>	<u>69.334</u>	<u>2.733</u>	<u>2.577.317</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>					
Saldo al 31 de diciembre de 2016		(216.242)	(69.334)	(2.733)	(288.309)
Adiciones	_____	<u>(38.017)</u>	_____	_____	<u>(38.017)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017		(254.259)	(69.334)	(2.733)	(326.326)
Adiciones	_____	<u>(39.017)</u>	_____	_____	<u>(39.017)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>_____</u>	<u>(293.276)</u>	<u>(69.334)</u>	<u>(2.733)</u>	<u>(365.343)</u>
<i>Valor en libros neto:</i>					
Al 31 de diciembre de 2017	<u>783.129</u>	<u>1.467.862</u>	_____	_____	<u>2.250.991</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>783.129</u>	<u>1.428.845</u>	_____	_____	<u>2.211.974</u>

## 9 CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Partes relacionadas, nota 12	1.073.891	1.121.053
Otras	<u>31.644</u>	<u>30.872</u>
Total	<u>1.105.535</u>	<u>1.151.925</u>
 <i>Clasificación:</i>		
Corriente	12.444	11.672
No corriente	<u>1.093.091</u>	<u>1.140.253</u>
Total	<u>1.105.535</u>	<u>1.151.925</u>

- Partes relacionadas, corresponde a préstamos entregados por el Sr. Roberto Guevara Aguirre. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento específico y no generan intereses.

## 10 IMPUESTOS

**10.1 Impuestos corrientes** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito retenciones de IVA	7.322	14.876
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	<u>534</u>	<u>          </u>
Total:	<u>7.856</u>	<u>14.876</u>
 <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	-	1.410
Impuesto al Valor Agregado	165	750
Retenciones impuesto a la renta	<u>115</u>	<u>115</u>
Total:	<u>280</u>	<u>2.275</u>

**10.2 Situación fiscal** - Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2016 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

**10.3 Impuesto a la renta reconocido en resultados** - A través de la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Segundo Suplemento R.O. 150 del 29 de diciembre de 2017, se reformó la tarifa de impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 25%, no obstante la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa e indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

En base al párrafo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta aplicable para la Compañía es del 22% por tener la condición de microempresa.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	13.440	24.891
Gastos no deducibles	18.187	18.187
Otras deducciones	<u>(11.270)</u>	<u>          </u>
Utilidad gravable	<u>20.357</u>	<u>43.078</u>
Impuesto a la renta causado	4.478	9.477
Anticipo mínimo calculado	-	7.032
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>4.478</u>	<u>9.477</u>

**10.4 Movimiento del impuesto a la renta a pagar** - El movimiento de la provisión de impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	1.410	14.599
Pago	(1.410)	(7.691)
Provisión	4.478	9.477
Compensación retenciones en la fuente	(5.012)	(12.149)
Compensación anticipo de impuesto a la renta	<u>          </u>	<u>(2.826)</u>
Saldo al final del año	<u>(534)</u>	<u>1.410</u>

**10.5 Impuestos diferidos** - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía ha reconocido un pasivo por impuesto diferido por US\$89.876 y US\$93.877, respectivamente, el cual se origina por la diferencia temporaria del gasto no deducible de la depreciación de propiedades revaluadas efectuado a la fecha de transición de las NIIF para las PYMES.

**10.6 Precios de Transferencia** - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

## 11 PATRIMONIO

**11.1 Capital social** - El capital social consiste en 74.000 acciones con valor nominal unitario de US\$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas	100.000	100.000
Acciones suscritas y pagadas	74.000	74.000

**11.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**11.3 Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

**11.4 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## 12 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por alquiler de bienes inmuebles:</u>		
Sr. Roberto Guevara Aguirre	<u>29.722</u>	<u>28.944</u>

Los saldos por pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de préstamos que no tienen fecha de vencimiento específico y no generan intereses:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Sr. Roberto Guevara Aguirre	<u>1.073.891</u>	<u>1.121.053</u>

### Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2018 y 2017, las compensaciones recibidas por la gerencia clave por sueldos y beneficios sociales se resumen a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos	9.600	9.600
Beneficios sociales	<u>3.552</u>	<u>3.541</u>
Total	<u>13.152</u>	<u>13.141</u>

### **13 COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

En el año 2016, la Compañía inició tres juicios sumarios de inquilinato contra el arrendatario Luis Fernando Jaramillo Jaramillo, por mora en el pago de cánones de arrendamiento de los tres locales arrendados (1, 2 y 3), del inmueble de su propiedad, ubicado en la Av. Agustín Freire Ycaza y calle Primera, Urbanización La Herradura, de la ciudad de Guayaquil.

Los tres juicios fueron sustanciados por tres jueces diferentes de la Unidad Judicial Civil, Mercantil e Inquilinato de la ciudad de Guayaquil y todos se encuentran con sentencia ejecutoriada favorable a la Compañía y en fase de ejecución, los que ordenaron que el demandado Jaramillo pague las pensiones de arrendamiento vencidas e impagas cuyo monto total asciende a la cantidad de US\$66,549.

Los locales fueron desocupados por el arrendatario Luis Fernando Jaramillo Jaramillo y todas las llaves fueron consignadas donde se tramita el juicio por el local número 3. Los tres jueces dispusieron en sentencia la desocupación y entrega de los locales a la arrendadora.

En el juicio por el local número 1, el juez de la causa dispuso el embargo sobre un vehículo marca Hyundai del año 2010, el cual estuvo en proceso de remate en dos ocasiones, pero no existieron postores, a la fecha de emisión de este informe, la Compañía solicitó retasa.

### **14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 4 de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **SECCIÓN II**

---

### **INFORME A LA GERENCIA COMO RESULTADO DEL ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL CONTROL INTERNO**

**ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ**  
**PROFESIONAL INDEPENDIENTE**

Registro: SCV-RNAE-920  
Dirección: Psje. Víctor  
Emilio Estrada e/ García  
Goyena y El Oro  
Teléfonos: (593 4) 5046453  
(593 9) 83326815  
Guayaquil - Ecuador

Señora  
**Beatriz Guevara Hidalgo, Gerente**  
**Ginicorsa C.A.**  
Ciudad.-

Asunto: **INFORME A LA GERENCIA COMO RESULTADO DEL ESTUDIO Y EVALUACIÓN  
DEL CONTROL INTERNO**

Estimada Señora:

En relación a la auditoria de los estados financieros de Ginicorsa C.A. al 31 de diciembre de 2018 pongo en su conocimiento de que no existieron observaciones y recomendaciones que pudieran afectar de forma significativa la situación financiera de la empresa.

Muy atentamente,



Ing. Freddy Verdezoto Cortez  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SCV-RNAE-920

Marzo 5, 2019  
Guayaquil, Ecuador

# **GINICORSA C.A.**

*Informe de la Revisión de las medidas de Prevención de  
Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos*

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Accionistas de  
Ginicorsa C.A.

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCV.DSC.14.009 publicada en R.O. No. 292 del 18 de julio de 2014, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas cuya actividad ha sido establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. Según lo establecido en el artículo 32 de esta Resolución, en calidad de auditor externo, debo verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.

Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros incluyen lo siguiente:

- Designación de un Oficial de Cumplimiento.
- Someter a una calificación por parte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) al Oficial de Cumplimiento.
- Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación); del empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
- Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.
- Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Ginicorsa C.A., tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes inmuebles propios, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SCV.DSC.14.009 antes referida.

En base a la instrucción indicada, y tomando como referencia los procedimientos de auditoria contemplados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 publicada en R.O. No. 521 del 12 de junio de 2015, indico lo siguiente:

**1. *Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero***

Las Oficiales de Cumplimiento calificadas por la UAFE y designadas por la Junta General de Accionistas en marzo 11 de 2015 son las Abogadas Sheyla Rivadeneira Moreira (Titular) y Florencia Esmeralda Arenas (Suplente), las mismas que fueron calificadas por la UAFE el 13 de marzo de 2015.

**2. *Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención***

El Manual de Prevención fue actualizado en mayo de 2018 y contiene las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

**3. *Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio***

El Oficial de Cumplimiento no elabora el informe anual debido a que la Compañía no presentó transacciones que superaron el umbral, ya que tiene implementado procesos simplificados por presentar cuantías de ingresos por alquileres mensuales inferiores a los US\$1.532.

**4. *Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:***

**4.1 *Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra***

Durante el ejercicio 2018, la Compañía sólo presentó el Reporte de No Existencia de Operaciones y Transacciones que Igualen o Superen el Umbral NO RESU.

**4.2 *Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente***

Durante el ejercicio 2018, no existieron transacciones que superaron el umbral legal.

**4.3 *Tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente***

La Compañía posee siete (7) clientes, por lo que se revisó el cumplimiento de las políticas de debida diligencia del 100% de los clientes, en los cuales se pudo evidenciar que la Compañía poseía la información básica de los mismos, como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono.

**5. *Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital***

La información de cada expediente se encuentra bajo custodia del Gerente, dicha información es básica por los montos de transacciones que se mantienen con cada Cliente.

**6. *Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos***

La Compañía posee una matriz de riesgo en la cual se describen diez (10) tipos de riesgo cada uno con la descripción del control para mitigarlo.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Administración de la Compañía, y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



Ing. Freddy Verdezoto Cortez  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SCV-RNAE-920

Marzo 5, 2019  
Guayaquil, Ecuador