

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

GINICORSA C. A., (La Compañía) fue constituida el 4 de Julio de 1985, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, como INMOBILIARIA T.A.N.A.T.O.S. C. A., y el 14 de febrero del 2008, reformó íntegramente y codificó su estatuto social, aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08-G-DIC-0001201; posteriormente el 1 de octubre del 2009, se fusiona por absorción, aumento de capital, disminución de capital y reforma de estatutos con las compañías VILSORCE S. A. y TECNIHOME S. A., y posteriormente el 4 de mayo del año 2010, mediante resolución No. SC-IJ-DJC-G-10-0002912 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador cambia su razón social al de GINICORSA C. A. y el 23 de mayo del 2013 cambió su domicilio de Guayaquil al Cantón Samborondón. Su actividad principal es dedicarse al arrendamiento de bienes inmuebles propios.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de los estados financieros, correspondiente al ejercicio económico 2013, han sido autorizados para su emisión por parte de la Administración de la Compañía en abril 9 del 2014, los cuales han sido preparados y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de preparación.- Los estados financieros de GINICORSA C. A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYME), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por el Gobierno de la República del Ecuador. Estos pronunciamientos son revisados cada tres años, por lo que estas normas han sido aplicadas de manera uniforme con las del año anterior.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF PYME, obligan a la Administración a realizar determinadas estimaciones contables fundamentales sobre el futuro así como a adoptar hipótesis y juicios de valor en el proceso de aplicación de las políticas contables. En consecuencia, dichos elementos afectan a los importes de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados por la Compañía. Los resultados reales en periodos posteriores podrían no coincidir con dichas estimaciones críticas (Nota C).

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Bases de presentación:

Los estados financieros de GINICORSA C. A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y al 31 de diciembre del 2012, los resultados financieros, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYME).

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses o menos a partir de la fecha de adquisición, que sean fácilmente convertibles en efectivo y que estén sujetos a riesgos no significativos de variaciones en su valor.

Cuentas por cobrar comerciales Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión para cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar y el valor presente de los flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en resultados, si hubiere.

Las cuentas por cobrar a los arrendatarios y otras cuentas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, son clasificados como no corrientes.

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes al efectivo y cuentas por cobrar comerciales cuyos plazos no superan los noventa días.

Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida. Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financiera significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Durante el año 2013 y 2012, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Propiedades y equipo.- Terrenos y Edificios están presentados a su valor razonable, sobre la base de revaluaciones periódicas, efectuadas al menos cada tres años o cada vez que se presente un incremento del avalúo catastral municipal, menos la depreciación. Las revalorizaciones se efectuaran con suficiente regularidad, de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

Las demás partidas, como equipo de computación y de oficina, muebles y enseres, se registran al costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles en su adquisición.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los avalúos, sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en ganancia o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

La administración no ha considerado establecer como política un valor residual del 40% del costo de adquisición o valor revaluado sólo de los edificios, sugerido por el Perito Evaluador, debido a que estima que su valor de rescate no es muy razonable.

La depreciación de maquinarias, equipos e instalaciones se efectúa de acuerdo con la vida útil determinada por la gerencia, y son:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	48, 47, 38 y 30
Vehículos	5
Muebles y equipos de oficina	10

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

La depreciación de los activos fijos se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta. La depreciación de los activos fijos, incluida su revalorización, se reconoce en resultados.

Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos mediante informe de un perito evaluador, con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos de accionistas, cuentas por pagar comerciales y otras.

Proveedores y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la Compañía a favor de terceros, basadas en condiciones de créditos normales, las cuales no tienen intereses pactados y se registran a su valor razonable.

Fondos de garantía.- Son los valores que se reciben de los arrendatarios como una garantía por el buen uso del bien arrendado. Estos valores están disponibles para ser devueltos cuando desocupen la propiedad y si existen daños estos valores lo cubren, además estos no generan intereses a favor del inquilino.

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más o menos el impuesto a la renta diferido.

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades: del 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, 22% para el año 2013, en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

Beneficios de jubilación.- La Compañía no cuenta con un plan de beneficios definidos post – empleo por concepto de jubilación patronal según el Código de Trabajo, el cual establece el derecho de los trabajadores a ser jubilados por sus empleadores cuando hayan prestado sus servicios por 25 años o más, en forma continuada o ininterrumpida en la misma entidad. Aquellos que hubieren cumplido 20 años y, menos de 25 de trabajo, tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación.

El costo de esta provisión no es calculada debido a que no tiene personal contratado, sólo cuenta con el Representante Legal, quién se encuentra afiliado al IESS.

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, no se realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la utilidad anual, debido a que no tiene personal contratado, sólo cuenta con el Representante Legal.

Provisiones para contingencia.- La entidad registra provisiones cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes y servicios se reconocen cuando estos son entregados y la titularidad se ha transferido.

C. ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS:

En la aplicación de las políticas de la Compañía, las cuales se describen en la Nota B, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos, que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable que obtendría de su venta o su valor de uso, el mayor. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha identificado activos, que deban ser reconocidos como pérdidas por deterioro.

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

D. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesto como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja Chica	50.00	50.00
Banco Bolivariano - cuenta corriente	35,409.18	9,406.72
Banco Bolivariano - cuenta de ahorro	(1) 21,571.84	69,864.46
	<u>57,031.02</u>	<u>79,321.18</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde al saldo del efectivo mantenido en el Banco Bolivariano, el mismo que generó intereses por US\$ 1,369.45 y US\$ 4.927.96, respectivamente.

E. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	8,059.99	4,889.85
Otras Cuentas por cobrar	1,793.16	3,500.00
	<u>9,853.15</u>	<u>8,389.85</u>

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo del impuesto a la renta	9,695.80	1,158.04
Retenciones del IVA	5,749.11	3,192.06
Retención en la Fuente	(2) 4,210.02	10,713.24
Crédito Fiscal IVA.	47,836.80	57,032.57
	<u>67,491.73</u>	<u>72,095.91</u>

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresadas en U. S. A. dólares)

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación.....)

(2) El movimiento de estas cuentas durante el año 2013 y 2012, es como sigue:

	2013	2012
Saldo inicial a enero 1.	10,713.24	9,637.49
Cargo a gastos, saldos años anteriores no compensados	(6,771.15)	
Movimientos del año	3,925.54	3,316.29
Saldos compensados por pago del impuesto a la renta	(3,657.61)	(2,240.54)
Saldo final al 31 de diciembre	4,210.02	10,713.24

G. PROPIEDADES Y EQUIPO:

	01/01/13	ADICIÓN	TRANSE.	31/12/13
Terrenos	783,129.40			783,129.40
Edificios	1,592,584.23	94,000.00		1,686,584.23
Instalaciones	35,536.91			35,536.91
Vehiculos	69,333.70			69,333.70
Muebles y enseres	2,732.61			2,732.61
	2,483,316.85	94,000.00		2,577,316.85
Depreciación Acumulada	(56,879.12)	(51,208.92)	(5,220.40)	(113,308.44)
	2,426,437.73	42,791.08	(5,220.40)	2,464,008.41

H. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Depósitos en garantía de inquilinos	15,368.27	12,856.53
Otros	78.98	318.98
	15,447.25	13,175.51

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

I. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Impuesto a la renta	13,011.85	4,815.65
Retención en la fuente	297.70	2,296.65
	13,309.55	7,112.30

La conciliación tributaria de los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, es la siguiente:

	2013	2012
(Pérdida) Ganancia de los Ejercicios	(29,656.30)	20,937.61
Menos depreciación deducible por aplicación de NIIF		
Más Gastos no Deducibles	33,746.06	
Base imponible	4,089.76	20,937.61
Anticipo - Impuesto a la Renta mínimo. (2012, 23%)	13,011.85	4,815.65

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Corresponde al valor del préstamo realizado por el principal accionista de la Compañía, al 2.5% de interés anual y con vencimiento final en diciembre del año 2015.

K. PATRIMONIO:

Capital Pagado: Al 31 de diciembre del 2013, está representado por 74.000 acciones comunes con valor nominal de US\$ 1.00 cada una, suscrita y canceladas en su totalidad.

Reserva Legal:

Conforme al Art. 297 de la Ley de Compañías que establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta cuenta puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Al 31 de diciembre del 2013, no se realizó la apropiación, sobre los resultados del año 2012, por US\$ 1,612.20.

GINICORSA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U. S. A. dólares)

K. PATRIMONIO: (Continuación.....)

Superávit por revalorización de propiedades:

Corresponde al valor del avalúo de las propiedades (Terrenos y Edificios), que la Administración decidió acogerse a la Medición posterior al reconocimiento de las propiedades, cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado indicado en la Sección 16, párrafo 16.7 de las NIIF para PYMES.

L. REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de Abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

1. **Activos y pasivos contingentes.-** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen activos y pasivos contingentes.
2. **Eventos subsecuentes.-** A la fecha de emisión de este informe (abril 14 del 2014), no existen eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, afecten la presentación de los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012.
3. **Partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2013, se cobró arriendo de locales a Accionista. US\$ 26,400 (US\$ 26,400 durante el año 2012), las demás partidas se encuentran descritas en las notas antes indicadas.
4. **Cumplimiento de las medidas correctivas al control interno.-** Durante el periodo auditado, no hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones detectadas por auditoría externa, debido a que este es el primer año que la compañía está obligada a contar con auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la indicada Resolución, están reflejadas en las notas a los estados financieros; aquellas no mencionadas no aplican a la Empresa, por tal razón no son reveladas.


Sra. Beatriz E. Guevara Hidalgo
Gerente


C.B.A. Fanny Zuñiga de Ayala
Contador RNC No. 0.9110