

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	4	104,263	112,916
Cuentas por cobrar	5	19,351	7,100
Activos por impuestos corrientes	6	44,045	60,174
Total activo corriente		167,659	180,190
Propiedades y otros, neto	7	791,938	813,359
Propiedades de inversión	8	1,566,331	1,597,780
Total activos		2,525,928	2,591,329
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	14,988	14,745
Gastos acumulados		21,655	14,853
Total pasivo corriente		36,643	29,598
Parte relacionada	10	1,263,331	1,387,405
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	74,000	74,000
Aportes futuras capitalizaciones		19,200	19,200
Reserva legal	12	7,627	2,464
Reserva de capital		5,400	5,400
Resultados acumulados	12	1,119,727	1,073,262
Total patrimonio		1,225,954	1,174,326
Total pasivos y patrimonio		2,525,928	2,591,329

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente


C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

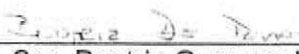
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

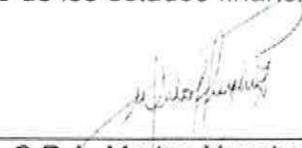
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendos		144,376	135,253
Intereses ganados		943	1,987
Total ingresos		<u>145,319</u>	<u>137,240</u>
Otros ingresos		33,016	0
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(106,901)	(101,609)
Gastos financieros	10	(83)	(33,083)
Total gastos		<u>(106,984)</u>	<u>(134,692)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		71,351	2,548
Impuesto a las ganancias	11	<u>(19,723)</u>	<u>(13,546)</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>51,628</u>	<u>(10,998)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente


C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----							
	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Utilidad / (pérdida) retenida</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2013	74,000	19,200	2,464	5,400	1,091,053	(6,793)	1,084,260	1,185,324
(Pérdida) neta del ejercicio						(10,998)	(10,998)	(10,998)
Saldos a diciembre 31, 2014	74,000	19,200	2,464	5,400	1,091,053	(17,791)	1,073,262	1,174,326
Utilidad neta del ejercicio						51,628	51,628	51,628
Transferencia a reserva legal			5,163			(5,163)	(5,163)	0
Saldos a diciembre 31, 2015	74,000	19,200	7,627	5,400	1,091,053	28,674	1,119,727	1,225,954

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Beatriz Guevara Hidalgo
Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente

C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	51,628	(10,998)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	52,869	52,869
Impuesto a las ganancias	19,723	13,546
Intereses devengados no cancelados	(33,016)	33,016
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(24,932)	5,311
Cuentas por pagar	242	(25,142)
Gastos acumulados y otros	(12,921)	(12,717)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>53,593</u>	<u>55,885</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamo de accionistas	(62,246)	0
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>(62,246)</u>	<u>0</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(8,653)	55,885
Efectivo al comienzo del año	112,916	57,031
Efectivo al final del año	104,263	112,916

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente


C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

GINICORSA C.A. 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 integralmente y codificó su estatuto social, aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 2010, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-10-0002912 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de la Administración y puestos en consideración de la Junta General de accionistas para la aprobación de plazo de ley, para su modificación y aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Ginicorsa C.A. celebrada el 26 marzo del 2015.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y otros

Las propiedades y otros se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en los años de vida útil estimados de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	30 a 48 años
Vehículos	5 años
Muebles y equipos de oficina	10 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	50	50
Bancos locales (1)	104,213	112,866
	<u>104,263</u>	<u>112,916</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde al saldo del efectivo mantenido en el Banco Bolivariano C.A., el mismo que generó intereses por US\$943 (2014: US\$1,987).

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	18,949	6,200
Otras cuentas por cobrar	402	900
	<u>19,351</u>	<u>7,100</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de los activos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo de impuesto a las ganancias	1,865	9,620
Retenciones de IVA	8,549	5,461
Retenciones en la fuente	7,775	5,559
Crédito tributario	<u>25,856</u>	<u>39,534</u>
	<u>44,045</u>	<u>60,174</u>

7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades y otros, neto es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2014</u>	<u>2015</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2015</u>
<u>Costo</u>			
Terrenos	517,062	0	517,062
Edificios	296,555	0	296,555
Vehículos	69,334	0	69,334
Muebles y enseres	2,733	0	2,733
Total costo	<u>885,684</u>	<u>0</u>	<u>885,684</u>
Depreciación acumulada	<u>(72,325)</u>	<u>(21,421)</u>	<u>(93,746)</u>
Propiedades y otros, neto	<u>813,359</u>	<u>(21,421)</u>	<u>791,938</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2013</u>	<u>2014</u> <u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2014</u>
<u>Costo</u>				
Terrenos	517,062	0	0	517,062
Edificios	975,455	0	(678,900)	296,555
Vehículos	69,334	0	0	69,334
Muebles y enseres	2,733	0	0	2,733
Total costo	<u>1,564,584</u>	<u>0</u>	<u>(678,900)</u>	<u>885,684</u>
Depreciación acumulada	<u>(69,853)</u>	<u>(20,154)</u>	<u>17,682</u>	<u>(72,325)</u>
Propiedades y otros, neto	<u>1,494,731</u>	<u>(20,154)</u>	<u>(661,218) (1)</u>	<u>813,359</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificaron las oficinas de Torres de la Merced y sus parqueos No. 609 y 630, y el departamento de la Urbanización Río Grande a propiedades de inversión, ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	2015		
	Saldo al 31.12.2014	Adiciones	Saldo al 31.12.2015
<u>Costo</u>			
Terrenos	266,067	0	266,067
Edificios	1,425,566	0	1,425,566
Total costo	1,691,633	0	1,691,633
Depreciación acumulada	(93,853)	(31,449)	(125,302)
Propiedades de inversión	1,597,780	(31,449)	1,566,331

	2014			
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones	Reclasificación	Saldo al 31.12.2014
<u>Costo</u>				
Terrenos	266,067	0	0	266,067
Edificios	746,666	0	678,900	1,425,566
Total costo	1,012,733	0	678,900	1,691,633
Depreciación acumulada	(43,456)	(32,715)	(17,682)	(93,853)
Propiedades de inversión	969,277	(32,715)	661,218 (1)	1,597,780

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a reclasificación, ver Nota 7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2015	2014
Depósitos en garantía	14,813	14,555
Otros	175	190
	<u>14,988</u>	<u>14,745</u>

10. PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de la cuenta por pagar con la parte relacionada se compone de la siguiente manera:

	2015	2014
Capital (1)	1,263,331	1,320,643
Intereses por pagar (2)	0	66,762
	<u>1,263,331</u>	<u>1,387,405</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a un préstamo realizado por el principal accionista de la Compañía.

(2) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 6 de mayo del 2015, se elimina el interés de la deuda y se condona los devengados a partir del año 2013.

Durante los años 2015 y 2014, las principales transacciones con la parte relacionada fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendos	27,372	26,640
Gasto por interés	0	33,016

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	71,351	2,548
Gastos no deducibles	<u>18,299</u>	<u>47,662</u>
Utilidad gravable	89,650	50,210
Impuesto causado	19,723	11,046
Anticipo mínimo determinado	6,622	13,546

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital social de la Compañía es de 74,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 4, 2016) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL
DE ACCIONISTAS DE GINICORSA C.A., CELEBRADA EL 30 DE MARZO DE
2016.**

En el cantón Samborondón, a los treinta días del mes de marzo del dos mil dieciséis, a las once horas, en el local social de la compañía ubicado en el Edificio Samborondón Plaza, piso 5, oficina 507, se reúnen los accionistas de GINICORSA C.A., señores: **AB. ROBERTO GUEVARA AGUIRRE**, propietario de 73.999 acciones y la señora **BEATRIZ EUGENIA GUEVARA HIDALGO**, propietaria de 1 acción. Todas las acciones son ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. La Junta designa como Presidente ad-hoc al Ab. Roberto Guevara Aguirre y actúa como Secretaria la Gerente, señora Beatriz Eugenia Guevara Hidalgo. El Presidente ad-hoc dispone que la Secretaria de la Junta constate que se encuentran presentes todos los accionistas de la compañía. Al efecto, la Secretaria con vista al Libro de Acciones y Accionistas de la compañía que exhibe, constata que se encuentra presente la totalidad de los accionistas que representan el capital suscrito y pagado de la compañía que es de setenta y cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América, quienes deciden por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías, para tratar los siguientes puntos: **PRIMER PUNTO:** Conocer y resolver sobre el informe presentado por la Gerente de la compañía, señora Beatriz Guevara Hidalgo, correspondiente al ejercicio económico del año 2015; **SEGUNDO PUNTO:** Conocer y resolver sobre el informe presentado por la Comisaria de la compañía, señorita C.P.A. Andrea Marisol Rojas Párraga, correspondiente al ejercicio económico del año 2015; y, **TERCER PUNTO:** Conocer y resolver sobre los estados financieros de la compañía correspondiente al ejercicio económico del año 2015. Los accionistas concurrentes resuelven por unanimidad tratar los tres puntos mencionados por la Secretaria de la Junta. El Presidente ad-hoc recuerda que la Gerente de la compañía, quien también es accionista, no puede votar sobre los puntos a tratarse en esta sesión por la interpretación dada al Art. 243 de la Ley de Compañías según el Art. 17 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías