

GINICORSA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(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 íntegramente 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 2016, 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 2015, fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de GINICORSA C.A. celebrada el 30 de marzo del 2016.

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; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

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 2016 y 2015, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	150	50
Bancos locales (1)	71,100	104,213
	<u>71,250</u>	<u>104,263</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al saldo del efectivo mantenido en el Banco Bolivariano C.A., el mismo que generó intereses por US\$912 (2015: US\$943).

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (1)	48,521	18,949
Otras cuentas por cobrar	402	402
	<u>48,923</u>	<u>19,351</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente cuenta por cobrar a Luis Jaramillo por US\$45,801, ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los activos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de impuesto a las ganancias	1,188	1,865
Retenciones de IVA	15,249	8,549
Retenciones en la fuente	5,918	7,775
Crédito tributario	8,140	25,856
	<u>30,495</u>	<u>44,045</u>

7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades y otros, neto es el siguiente:

	<u>2016</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>	<u>(*)</u>
<u>Costo</u>				
Terrenos	517,062	0	517,062	-
Edificios (1)	296,555	0	296,555	2-3%
Vehículos	69,334	0	69,334	20%
Muebles y enseres	2,733	0	2,733	10%
Total costo	<u>885,684</u>	<u>0</u>	<u>885,684</u>	
Depreciación acumulada	<u>(93,746)</u>	<u>(11,597)</u>	<u>(105,343)</u>	
Propiedades y otros, neto	<u>791,938</u>	<u>(11,597)</u>	<u>780,341</u>	

(1) El Edificio Samborondón Plaza, se encuentra en fase final de su reparación, debido a los daños causados por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, donde se encuentra una oficina de propiedad de la Compañía, la misma que no sufrió daños, ver Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES.

	<u>2015</u>			
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2015</u>	<u>(*)</u>
<u>Costo</u>				
Terrenos	517,062	0	517,062	-
Edificios	296,555	0	296,555	2-3%
Vehículos	69,334	0	69,334	20%
Muebles y enseres	2,733	0	2,733	10%
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>	

(*) Porcentaje de depreciación.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2015</u>	<u>2016</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2016</u>
<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	(125,302)	(31,448)	(156,750)
Propiedades de inversión	1,566,331	(31,448)	1,534,883

	<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	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

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos en garantía	13,172	14,813
Otros	21	175
	<u>13,193</u>	<u>14,988</u>

10. PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta por pagar con la parte relacionada se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital (1)	1,179,541	1,263,331
	<u>1,179,541</u>	<u>1,263,331</u>

(1) Los préstamos no generan intereses.

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con la parte relacionada fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por arriendos	29,790	27,372

Las transacciones por concepto de arrendamiento, se han efectuado de acuerdo al principio de plena competencia.

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 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	45,368	71,351
Gastos no deducibles	20,992	18,299
Utilidad gravable	66,360	89,650
Impuesto causado	14,599	19,723
Anticipo mínimo determinado	7,194	6,622

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. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Litigios – Cunetas por cobrar por arriendo Luis Jaramillo Jaramillo

Durante el 2016, la Compañía inició 3 juicios en contra del Sr. Luis Jaramillo Jaramillo por el no pago de los cánones mensuales por el arriendo de 3 locales ubicados en la Urbanización La Herradura por un monto total de US\$45,801 de acuerdo a contratos de arrendamientos previamente firmados, ver Nota 5. CUENTAS POR COBRAR y Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Litigios – Cunetas por cobrar por arriendo Luis Jaramillo Jaramillo

Los 3 juicios tienen sentencia favorable y ejecutoriada, se encuentran en fase de ejecución. Los respectivos jueces de La Unidad Judicial Civil en el Cantón de Guayaquil han ordenado al demandado el pago de pensiones vencidas e impagas a GINICORSA C.A.; y a su vez dispone que se proceda a la desocupación los locales arrendados, Nota 5. CUENTAS POR COBRAR y Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Hasta la fecha de emisión de éste informe no se ha recuperado el valor mantenido en cuentas por cobrar.

Propiedades y otros, neto

Hasta la fecha de emisión de éste informe el Edificio Samborondon Plaza, se encuentra en la fase final de su reparación, debido a los daños causados por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, donde se encuentra una oficina de propiedad de la Compañía, la misma que no sufrió daños, ver Nota 11. PROPIEDADES Y OTROS, NETO.