

INMOBILIARIA GENIART S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE:

Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

Compañía / Geniart	-	Inmobiliaria Geniart S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de
CINIIF	-	Información Financiera
IASB	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas
NEC	-	Internacionales de información financiera
PCGA previos	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
	-	Principios contables generalmente aceptados previos
	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 2 de octubre de 1996 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Geniart S.A..

Con fecha 31 de agosto del 2001, la Compañía efectuó la última reforma a sus estatutos sociales con el objetivo de efectuar un incremento de su capital social a la suma de US\$800.

1.2 Objeto social.

El objeto social de la Compañía incluye la compra, venta y adquisición de cualquier bien inmueble, así como la compra o venta de predios urbanizados y la administración de bienes inmuebles.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la Avenida de los Shuys N33-90 y calle Rusia, ubicado en el centro de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Contratos de arrendamiento.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la compañía mantiene varios contratos de arrendamiento firmados con Sociedad de Turismo Sodeltur S.A. Los activos dados en arrendamiento corresponden a inmuebles de propiedad de Inmobiliaria Geniart S.A. que fueron alquilados mediante contratos firmados que incluyen entre otras las siguientes condiciones:

Local ubicado en:	Plazo de arrendamiento	Ingresos por arrendamiento 2013	Ingresos por arrendamiento 2012	Cánones por devenegar
Garzota	1 año	35,926.00	32,521.89	-
	(1)	(2)	(3)	(4)

(1) Plazo de vigencia de los contratos de arrendamiento que pueden ser renovados previo acuerdo escrito entre las partes.

Los cánones de arrendamiento vigentes durante los años 2013 y 2012 fueron reconocidos mensualmente en los estados financieros adjuntos. Estos cánones son reajustables anualmente previo acuerdo escrito entre las partes.

1.5 Precios de transferencia

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes.

Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

La Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de "precios de transferencia". La Compañía tampoco ha contratado profesionales independientes para la elaboración de un estudio y/o anexo de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los períodos contables que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

2.2 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-19 Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al contabilizar los planes de beneficios definidos		1 de julio del 2014
NIC-36 Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros		1 de enero del 2014
NIC-39 Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas		1 de enero del 2014
NIIF-9 Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros		1 de enero del 2015
CINIF-21 Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus revelaciones		1 de enero del 2014
Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012		1 de julio del 2014
Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013		1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía establece que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Estos activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo. Muestra el efectivo disponible de la Compañía.

(ii) Deudores comerciales: Corresponde a los valores por cobrar relacionados con los contratos mencionados en la Nota 1.4. El período de crédito promedio relacionado con estos contratos es de 15 a 30 días que se pueden extender hasta 45 días.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieren de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiera en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El periodo de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.

- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las partidas de propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.9 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones

- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta

- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.

- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para los años 2013 y 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.10 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen mensualmente durante el periodo de vigencia de los contratos mencionados en la Nota 1.4. Los cánones de arrendamiento son fijos durante el periodo del contrato de arrendamiento, únicamente sujetos a actualizaciones anuales por efectos inflacionarios.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.13 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% 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.

2.14 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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

a) Vida útil de propiedades de inversión:

Como se describen en la Nota 2.7, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión.

Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

- b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:
- El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.
- c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes	4,264.34	32,071.79	30,422.11
Documentos por cobrar			
Total activos financieros		36,336.13	30,422.11
Pasivos financieros corrientes:			
Otras cuentas por pagar	10,027.32	9,175.86	
Total pasivos financieros		10,027.32	9,175.86
Posición neta positiva de instrumentos financieros		26,308.81	21,246.25

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) **Riesgo de mercado**

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios no significativos en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los cánones de arrendamiento de los inmuebles de la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos para inmuebles con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio de la Compañía, sus ingresos provienen principalmente del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad. La recaudación de estos valores se realiza a plazos inferiores a 30 y/o 45 días.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independiente determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran activos financieros que superan los pasivos financieros en US\$26,308.81 (2012: US\$21,246.25). Los resultados favorables de los años 2013 y 2012 contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

La Administración informa que los accionistas de la Compañía han manifestado su intención de continuar apoyando financieramente para que Inmobiliaria Geniart S.A. continúe como empresa en marcha. Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que mientras el apoyo financiero de los accionistas continúe, no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2013 representan el 73.5% del activo total. El restante 26,5% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Pasivos por impuestos corrientes que no devengan costos financieros y que se espera que sean cancelados en abril del siguiente periodo contable.
- Dividendos por pagar que no devengan costos financieros y que se muestran como un pasivo a corto plazo dentro del rubro otras cuentas por pagar
- Préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros implícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano
- Pasivos por impuestos diferidos que no devengan costos financieros y que se presentan como pasivos no corrientes
- Otras cuentas por pagar a corto plazo que incluyen principalmente obligaciones tributarias no vencidas pendientes de pago y otras cuentas por pagar menores

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Bancos locales	4,164.34	-	-
Cajas chicas	100.00	-	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4,264.34	-	-

7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$32,071.79 (2012: US\$30,422.11) que corresponden a valores pendientes de cobro Sociedad de Turismo Sodetur S.A. relacionados con los contratos de arriendo de inmuebles mencionados en la Nota 1.4.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Los saldos de los deudores comerciales al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a los cánones de arrendamiento de los últimos 12 meses que se esperan recaudar durante el siguiente período contable

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2013 y 2012 no han existido movimientos en la cuenta provisión para cuentas incobrables

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		
Otros pagos anticipados	(1)	6,315.95
Impuesto al valor agregado - compras		102.58
Total otras cuentas por cobrar		6,418.53
		-

(1) Corresponde a dividendos anticipados entregados a los accionistas de la Compañía durante el período que se informa.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos corrientes por el valor de US\$4,932.98 (2012: US\$2,731.84) que corresponden al crédito tributario por retenciones en la fuente a favor de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos corrientes:

A continuación un resumen de los movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Movimientos:		
Saldo inicial		2012
Incrementos de:		-
Retenciones en la fuente		4,932.98
Subtotal		2,731.84
Disminuciones por:		7,664.82
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		(2,731.84)
Total activos por impuestos corrientes		4,932.98
		2,731.84

La Compañía estima liquidar sus activos por impuestos corrientes al presentar sus declaraciones del impuesto a la renta de los años 2013 y 2012, es decir, en el mes de abril del siguiente periodo contable.

10. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

Composición de saldos:			
		2013	2012
Terrenos	173,538.59	103,992.58	
Edificios			
Subtotal	277,531.17	277,531.17	
(-) Depreciación acumulada	(11,142.06)	(7,428.04)	
Total propiedades de inversión:	266,389.11	270,103.13	

Movimientos de las propiedades de inversión:

Movimientos:			
		2013	2012
Saldo inicial	270,103.13	273,817.15	
Depreciación del año	(3,714.02)	(3,714.02)	
Total propiedades de inversión	266,389.11	270,103.13	

Los movimientos de las propiedades de inversión durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:			
		2013	2012
Partes vinculadas	9,175.86	9,175.86	
Dividendos por pagar	5,545.52	5,545.52	
Retenciones en la fuente	2,721.55	2,721.55	
Impuesto al valor agregado - ventas	-	-	3,902.63
Otras cuentas por pagar	851.46	851.46	-
Total otras cuentas por pagar	18,294.39	18,294.39	13,078.49

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 17
 (2) Corresponde a dividendos declarados por la Junta General de Accionistas que al cierre del periodo que se informa se encuentran pendientes de cancelar. Estos dividendos corresponden principalmente a la participación no controladora.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes de US\$9,382.75 (2012: US\$4,803.32) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo inicial		4,803.32	-
Incrementos por:			
Impuesto a la renta corriente		7,501.01	7,405.07
Subtotal		12,304.33	7,405.07
Disminuciones por:			
Compensación con activos por impuestos corrientes		(2,121.07)	(2,601.75)
Pagos efectuados en el año		(800.51)	-
Total pasivos por impuestos corrientes		9,382.75	4,803.32

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

Conciliaciones tributarias resumidas		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Utilidad antes del impuesto a la renta		30,707.41	28,807.87
Diferencias temporarias:			
(+ Partidas que incrementan la base fiscal			
Gastos no deducibles en este período fiscal		3,388.07	3,388.07
Base imponible		34,095.48	32,195.94
Impuesto a la renta corriente		7,501.01	7,405.07
Impuesto a la renta mínimo		-	-
Pasivo por impuesto corriente		7,501.01	7,405.07
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente		24.4%	25.7%

(1) El impuesto a la renta mínimo correspondiente al año 2013 y 2012 no fue determinado en la declaración del impuesto a la renta de la Compañía

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

Conciliación:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuesto a la renta corriente		7,501.01	7,405.07
- Variación neta de la cuenta pasivos por impuestos			
- diferidos (Ver Nota 13)		(745.38)	(779.26)
- Ajuste en los pasivos por impuestos diferidos por			
cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 13)		0.01	-
Impuesto a la renta devengado en el año		6,755.64	6,625.81

13. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

A continuación un resumen de los pasivos por impuestos diferidos:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Pasivos por impuestos diferidos		56,412.35	57,157.72
Total pasivos por impuestos diferidos		56,412.35	57,157.72

INMOBILIARIA GENIART S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas				
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
259,807.84	-	(3,388.07)	256,419.77	
Medición de edificios a su valor razonable				
Subtotal				
259,807.84	-	(3,388.07)	256,419.77	
Pasivos por impuestos diferidos				
57,157.72	-	(745.38)	56,412.34	
Ajuste por cambio de tasa				
				0.01
Total pasivos por impuestos diferidos				56,412.35
Tasa promedio de impuesto a la renta				
				22.0%

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2012 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas				
Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
263,195.91	-	(3,388.07)	259,807.84	
Medición de propiedades de inversión a su valor razonable (costo atribuido)				
Subtotal				
263,195.91	-	(3,388.07)	259,807.84	
Pasivos por impuestos diferidos				
57,936.98	-	(779.26)	57,157.72	
Total pasivos por impuestos diferidos				57,157.72
Tasa promedio de impuesto a la renta				
				22.0%

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$800.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800 acciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

15. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:				
Al 31 de diciembre del				
	2013	2012		
Utilidades acumuladas	(7,432.46)	(7,432.46)		
(-) Pérdidas acumuladas				
Reserva de capital	1,734.97	1,734.97		
Adopción de las NIIF por primera vez	204,932.98	204,932.98		
Utilidades del año	23,951.77	22,182.06		
Total excedentes acumulados	229,187.26	227,417.55		

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.14.

Durante el año 2013, la Compañía distribuyó dividendos a sus accionistas por el valor de US\$22,182.06. La legislación tributaria vigente establece que los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

16. GASTOS DE ADMINISTRACION

A continuación un resumen de los gastos de administración:

Composición de saldos:		AI 31 de diciembre del	
		2013	2012
Honorarios profesionales	842.86	-	-
Impuestos contribuciones y otros	634.64	-	-
Depreciación de propiedades de inversión	3,714.02	-	-
Otros menores	12.00	-	-
Total gastos administrativos	5,203.52	3,714.02	

17. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

I. Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas:

Resumen de transacciones efectuadas		AI 31 de diciembre del	
con partes relacionadas:		2013	2012
De ingresos	35,926.00	32,521.89	
Total transacciones con relacionadas	35,926.00	32,521.89	

a) A continuación un resumen de las transacciones de ingresos con partes relacionadas

Resumen de transacciones de ingresos:

Resumen de transacciones de ingresos:		AI 31 de diciembre del	
Ingresos por arrendamientos:		2013	2012
Sociedad de Turismo Sodeur S.A.	35,926.00	32,521.89	
Total operaciones de ingresos	35,926.00	32,521.89	

INMOBILIARIA GENIART S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

II. Resumen de saldos con partes relacionadas

a) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:		Sociedad de Turismo Sotetur S.A.	
		2013	2012
Total deudores comerciales relacionadas		32,071.79	30,422.11

b) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de pago incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:		Sociedad de Turismo Sotetur S.A.	
		2013	2012
Total otras cuentas por pagar a relacionadas		9,175.86	9,175.86

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de agosto del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de agosto del 2014 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal

C.P.A. Evelyn Nuñez
 Contadora general
