

INMOBILIARIA (GENESIS, ELISSE, CASANDRA Y CARLITOS) GECC S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA (GENESIS, ELISSE, CASANDRA Y CARLITOS) GECC S.A. con RUC 0992919353001 fue constituida mediante escritura pública el 28 de enero del 2015 otorgada por la abogada Cecilia Calderón Jácome, Notaria Pública Décima Sexta del cantón Guayaquil (Guayas – Ecuador). La Compañía está ubicada en Condominio Panorama Of. 502, Almacén La Ganga. Esta escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil en marzo 9 del 2015.

Su objeto principal es dedicarse a las actividades inmobiliarias en general.

Los estados financieros del año 2018 han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Durante el año 2018, las operaciones de la Compañía se han visto afectadas principalmente por lo siguiente:

- Pérdidas recurrentes de los años 2018 y 2017 por US\$17,671 y US\$11,333 respectivamente.
- Al 31 de diciembre de 2018, el déficit acumulado según el estado de situación financiera representa US\$30,190. Este déficit es muy superior respecto al límite del 50% del capital establecido en el artículo 361 numeral 6 de la Codificación a la Ley de Compañía, con lo cual, la compañía se encuentra con causal de disolución.
- Insuficiencia patrimonial durante los años 2018 y 2017 por US\$29,390 y US\$11,720.
- Principales ratios financieros desfavorables en los años 2018 y 2017, tales como rendimiento sobre los activos y patrimonio, utilidad antes de intereses e impuestos y endeudamiento, entre otros.
- Falta de cancelación en condiciones normales de créditos de las cuentas por pagar con relacionadas.

Estos estados financieros no prevén la presentación, principalmente de los siguientes aspectos:

- En relación con los activos, su valor de realización sobre bases de liquidación o su disponibilidad para cancelar pasivos.
- En relación con los pasivos, los importes que podrían ser requeridos como consecuencia de reclamos o contingencias o los cambios que podrían ser requeridos respecto de su grado de prioridad y vencimiento.

- En relación con las cuentas patrimoniales, el efecto de los cambios que podrían ser requeridos. Los efectos legales sobre la situación patrimonial de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de los procedimientos requeridos para la liquidación indicada precedentemente, no son factibles de ser determinados a la fecha.

La Administración es de la opinión que la Compañía continuará operando como negocio en marcha durante el año 2019, para lo cual prevé tomar las siguientes medidas:

- Reducción de costos y gastos y revisión de las cuotas de arrendamiento cobradas a los arrendatarios, a fin de que se generen utilidades brutas.
- Revisar la vida útil de los inmuebles.
- Realizar la capitalización de acreencias a fin de reflejar patrimonio (aumento de capital)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los presentes estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES, requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

A continuación se resumen las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de estos estados financieros:

Banco – Representa fondo mantenido en una cuenta bancaria medido a su valor nominal.

Instrumentos financieros – Los pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo. La entidad presenta sus pasivos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad y representan acreedores comerciales y otras cuentas por pagar que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Propiedades y equipos – Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico que incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro del valor acumuladas en el caso de producirse.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos con valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

| | |
|-----------|---------|
| Edificio | 20 años |
| Vehículos | 5 años |

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

La pérdida y ganancia por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado.

Obligaciones por beneficios a los empleados - Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Vacaciones** - Se registra un pasivo y gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración** - Se provisiona un pasivo y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos por arrendamiento - Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arriendos se registran en base al método del devengado de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos con los arrendatarios. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Gastos de administración y ventas - Son registrados al costo histórico sobre la base del devengado en el periodo contable en que se incurren.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con la NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos que afectan los montos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables y está dado por el deterioro de activos que 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Vida útil, valor residual y método de depreciación:

4. CORRECCIÓN DE ERROR DE AÑOS ANTERIORES

Los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre de 2017, fueron reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2018, lo cual originó cambios en cuentas del estado de situación financiera y estado de resultado, es como sigue:

| | Otras cuentas por cobrar | Propiedades y equipos | Otras cuentas por pagar | Cuenta por pagar relacionada | Déficit acumulados | |
|--|--------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|--|
| Saldo a enero 1, 2017 (reportado previamente) | 7,398 | 166,222 | (176,937) | | 8,615 | |
| Ajuste de créditos tributarios | (7,183) | 7,183 | | | | |
| Ajuste en costo y depreciación de propiedades y equipos | | 7,428 | | | (7,428) | |
| | | | 176,937 | (176,937) | | |
| Saldo a enero 1, 2017 (Reexpresado y No auditado) | 215 | 180,833 | | (176,937) | 1,187 | |

| | Otras cuentas por cobrar | Propiedades y equipos | Otras cuentas por pagar | Obligaciones por beneficios a los empleados | Cuenta por pagar relacionada | Déficit acumulados | Pérdida del periodo |
|---|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---|------------------------------|--------------------|---------------------|
| Saldo a diciembre 31, 2017 (reportado previamente) | 7,015 | 177,198 | (193,639) | (27,285) | | 42,678 | 63,876 |
| Ajustes y reclasificaciones año 2016 | (7,183) | 14,611 | 176,937 | | (176,937) | (7,428) | |
| Capitalización de costos | | 42,450 | | | | (42,450) | (42,450) |
| Ajuste en costo y depreciación de propiedades y equipos | | (27,253) | 7,533 | | | 19,720 | (10,093) |
| Regularización de créditos tributarios | 1,456 | | (1,456) | | | | |
| Reclasificación de valores cancelados | | | (24,327) | 24,327 | | | |
| Ajuste en depreciación de propiedades y equipos | | | 34,952 | | (34,952) | | |
| Saldo a diciembre 31, 2017 (Reexpresado y No auditado) | 1,288 | 207,006 | | (2,958) | (211,889) | 12,520 | 11,333 |

5. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

| Año terminado | Variación |
|----------------------|-------------------|
| Diciembre 31 | porcentual |
| 2016 | 1.12 |
| 2017 | (0.20) |
| 2018 | (0.40) |

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde al anticipo de impuesto a la renta determinado en el año 2016, el cual fue pagado a final del año 2018. El artículo 76 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario interno, establece entre otros aspectos, que las sociedades recién constituidas, (...), estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal, la iniciación de su proceso productivo y comercial. Al 31 de diciembre de 2018, este valor representa un pago indebido que puede ser objeto de reclamo al Servicio de Rentas Internas.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | <u>Diciembre 31,</u> | <u>Diciembre 31,</u> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| | | <u>Reexpresado y</u> |
| | | <u>No auditado</u> |
| | | U.S. dólares . . . |
| Terrenos | 3,550 | 3,550 |
| Edificios | 170,174 | 170,174 |
| Vehículos | <u>58,490</u> | <u>58,490</u> |
| Total | 232,214 | 232,214 |
| Depreciación acumulada | <u>(43,395)</u> | <u>(25,208)</u> |
| Neto | <u>188,819</u> | <u>207,006</u> |

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> <u>Reexpresado y</u> <u>No auditado</u> |
|------------------------|--------------------------|---|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Saldo al inicio de año | 207,006 | 180,834 |
| Adquisiciones | | 42,448 |
| Depreciaciones del año | (18,187) | (16,276) |
| Saldo al fin de año | <u>188,819</u> | <u>207,006</u> |

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | <u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u> | <u>Diciembre 31,</u> <u>2017</u> <u>Reexpresado y</u> <u>No auditado</u> |
|---|-------------------------------------|---|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 320 | 3,134 |
| Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado | — | <u>2,283</u> |
| Total | <u>320</u> | <u>5,417</u> |

9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

| | <u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u> | <u>Diciembre 31,</u> <u>2017</u> <u>Reexpresado y</u> <u>No auditado</u> |
|----------------------------|-------------------------------------|---|
| | . . . U.S. dólares . . . | |
| Sueldos y salarios | 1,480 | 2,230 |
| Décimacuarta remuneración | 322 | 625 |
| Décimatercera remuneración | <u>40</u> | <u>103</u> |
| Total | <u>1,842</u> | <u>2,958</u> |

10. SALDOS POR PAGAR CON RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan valores entregados en años anteriores por parte de sus accionistas, principalmente para compra de los inmuebles, los cuales no devengan intereses ni tienen un vencimiento establecido.

11. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital de la compañía consiste en 800 de acciones comunes a un valor nominal de US\$1.00 cada acción.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA

Un resumen de los gastos de administración y ventas al 31 de diciembre, es como sigue:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| | | <u>Reexpresado y</u> |
| | | <u>No auditado</u> |
| | | . . . U.S. dólares . . . |
| Gasto de administración: | | |
| Beneficios a empleados | 32,846 | 30,420 |
| Pagos por otros bienes y servicios | 2,009 | |
| Impuestos, contribuciones y otros | 752 | 178 |
| Mantenimientos y reparaciones | <u>447</u> | <u>—</u> |
| Total | <u>36,054</u> | <u>30,598</u> |
| Gasto de venta: | | |
| Pagos por otros bienes y servicios | 1,370 | 561 |
| Depreciaciones | 18,186 | 16,276 |
| Mantenimientos y reparaciones | <u>39</u> | <u>364</u> |
| Total | <u>19,595</u> | <u>17,201</u> |

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de este informe (julio 9 de 2019), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de INMOBILIARIA (GENESIS, ELISSE, CASANDRA Y CARLITOS) GECC S.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 28 de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

* * *