

## GESTIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL GEINPROAG C.A.

Estados financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre de 2019 e  
informe de los auditores independientes

### ÍNDICE:

- ✚ Informe de los auditores independientes
- ✚ Estado de situación financiera
- ✚ Estados de resultados integrales
- ✚ Estados de cambios en el patrimonio
- ✚ Estado de flujos de efectivo
- ✚ Notas aclaratorias a los estados financieros.

### Abreviaturas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
US\$	-	Dólares Estadounidenses
IR	-	Impuesto a la Renta

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A., al 31 de diciembre del 2019, y los estados de resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

### **Asunto de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 19 los resultados y los flujos de operación futuros de la Compañía se pueden ver afectados por la pandemia COVID-19. Esta situación genera una incertidumbre material no cuantificable.

### **Otros asuntos**

Los Estados Financieros de Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A; por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 no fueron auditados, siendo el año 2019 el primer año de auditoría a los Estados Financieros.

### **Responsabilidades de la Administración y de la Compañía en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de

nuestro informe de auditoría; sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

*MAE AUDITORES*

Junio 22, 2020  
RNAE No. 740  
Quito, Ecuador



Iván Maldonado  
Socio  
Licencia N° 17-345

## Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y bancos	4	910,675	1,101,400
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	116,451	2,168
Activos por Impuestos con la Administración Tributaria	9	36,287	26,875
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>1,063,413</u></b>	<b><u>1,130,443</u></b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades, planta y equipo	6	424,939	297,415
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>424,939</u></b>	<b><u>297,415</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,488,352</u></b>	<b><u>1,427,859</u></b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Sobregiro bancario	7	100,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	465,569	469,084
Pasivos por Impuestos con la Administración Tributaria	9	11,037	34,558
Obligaciones acumuladas	11	441	5,540
<b>Total pasivo corriente</b>		<b><u>577,047</u></b>	<b><u>509,181</u></b>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>577,047</u></b>	<b><u>509,181</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	13	809,068	809,068
Reserva Legal		2,097	2,097
Resultados acumulados		100,140	107,513
<b>Total patrimonio</b>		<b><u>911,305</u></b>	<b><u>918,678</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,488,352</u></b>	<b><u>1,427,859</u></b>

  
Santacruz Coronel Galo Patricio  
Gerente General

  
Javier Lascano  
Contador

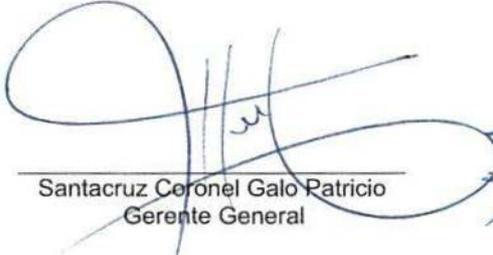
Ver notas a los estados financieros

## Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

### Estado de resultados integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019  
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018 (no auditado)</u>
Ingresos Operacionales	14	29,582	578,098
Deterioro propiedades	15	-	114,136
Honorarios profesionales		35,379	131,792
Mantenimientos		29,729	5,569
Gastos de gestión		27,606	53,297
Servicios de guardianía		24,000	-
Beneficios Empleados		17,597	70,961
Gastos varios de Personal		13,816	61,098
Tasas y contribuciones		11,833	61,288
Depreciaciones		10,762	31,210
Arriendos		8,244	-
Gastos varios		1,351	19,893
Servicios notariales		1,203	3,180
Gasto de seguros		649	-
Varios servicios		577	230
Servicios básicos		350	300
Suministros y materiales		286	52
Gasto Publicidad		233	54
<b>Utilidad/pérdida operacional</b>		<u>154,033</u>	<u>(25,037)</u>
Otros (gastos) ingresos, neto	16	155,141	7,368
<b>Resultados antes de impuesto a la renta</b>		<u>1,111</u>	<u>32,405</u>
Participación Trabajadores		(167)	(4,861)
Impuesto a la renta corriente		(8,317)	(6,573)
Reserva Legal		-	(2,097)
<b>Total resultado integral del año</b>		<u>(7,373)</u>	<u>18,874</u>

  
Santacruz Coronel Galo Patricio  
Gerente General

  
Javier Lascano  
Contador

Ver notas a los estados financieros

## Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

### Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017 (no auditado)</b>	<b><u>809,068</u></b>	<b>=</b>	<b><u>88,639</u></b>	<b><u>897,707</u></b>
Resultados del ejercicio después de participación e impuestos			20,971	20,970
Reserva legal		2,097	(2,097)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018 (no auditado)</b>	<b><u>809,068</u></b>	<b><u>2,097</u></b>	<b><u>107,513</u></b>	<b><u>918,678</u></b>
Resultados del ejercicio 2019			(7,373)	(7,373)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b><u>809,068</u></b>	<b><u>2,097</u></b>	<b><u>100,140</u></b>	<b><u>911,305</u></b>



Santacruz Coronel Galo Patricio  
Gerente General



Javier Lascano  
Contador

Ver notas a los estados financieros

## Gestión Inmobiliaria Profesional Geinproag C.A.

### Estado de flujo del efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019  
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	2019	2018 (no auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		5,556	505,325
Pagado a proveedores y empleados		(352,705)	
Otros ingresos (gastos), neto		<u>186,104</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>		<b><u>(161,045)</u></b>	<b><u>505,325</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Aumento (disminución) de propiedad planta y equipo		(129,680)	-
Otras entradas (salida) de efectivo		<u>-</u>	<u>596,075</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b><u>(129,680)</u></b>	<b><u>596,075</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Obligaciones bancarias		<u>100,000</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto usado en actividades de Financiamiento</b>		<b><u>100,000</u></b>	<b><u>-</u></b>
(Disminución) incremento, neto durante el año		(190,726)	1,101,400
Saldo al comienzo del año		1,101,400	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>4</b>	<b><u>910,675</u></b>	<b><u>1,101,400</u></b>
<b>Ajustes:</b>			
Utilidad (pérdida) neta		(7,373)	-
<b>Ajuste partidas que no generan flujo</b>			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		10,762	4,215
Donaciones en activos fijos		(8,605)	
Participación trabajadores		167	
Impuesto a la renta		8,317	
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar			(29,043)
(Aumento) disminución en otros activos		(125,608)	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		(122,173)	479,758
Aumento (disminución) en impuesto a pagar		(24,026)	-
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar		113,394	43,011
Aumento (disminución) en otros pasivos		-	7,384
Aumento (disminución) impuesto a la renta		<u>(5,900)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo utilizado en actividades de operación</b>		<b><u>(161,045)</u></b>	<b><u>505,325</u></b>

  
Santacruz-Coronel Galo Patricio  
Gerente General

  
Javier Lascano  
Contador

Ver notas a los estados financieros