

GANENCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2013

## INDICE

<i>Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA</i> .....	3
<i>Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</i> .....	3
<i>Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES</i> .....	3
3.1 <i>Bases de Presentación</i> .....	3
3.2 <i>Efectivo</i> .....	3
3.3 <i>Cuentas por cobrar</i> .....	3
3.4 <i>Propiedades y Equipos</i> .....	4
3.5 <i>Impuestos</i> .....	4
<i>Impuesto a la renta corriente</i> .....	4
<i>Impuesto a la renta diferido</i> .....	5
3.6 <i>Reconocimiento de ingresos</i> .....	5
3.7 <i>Gastos</i> .....	5
<i>Nota 4.- EFECTIVO</i> .....	6
<i>Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR</i> .....	6
<i>Nota 6.- PROPIEDADES Y EQUIPOS</i> .....	6
<i>Nota 7.- CUENTAS POR PAGAR</i> .....	6
<i>Nota 8.- IMPUESTOS</i> .....	7
<i>Nota 9.- PATRIMONIO</i> .....	7
<i>Nota 10.- ESTADO DE RESULTADOS</i> .....	7
<i>Nota 11.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS</i> .....	8
<i>Nota 12.- HECHOS POSTERIORES</i> .....	8

**GANENCORP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA**

GANENCORP S.A. se constituyó como una sociedad anónima según escritura pública otorgada el 31 de enero de 1996, ante el Notario Décimo Séptimo del Cantón Guayaquil e inscrita el 6 de febrero de 1996 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

**Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

**Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.*****3.1 Bases de Presentación***

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

***3.2 Efectivo***

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

***3.3 Cuentas por cobrar.***

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los arriendos de inmuebles y no generan intereses.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

### ***3.4 Propiedades y Equipos***

Los activos fijos están registrados al costo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, hasta 20 años plazo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

### ***3.5 Impuestos***

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

#### ***Impuesto a la renta corriente***

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto fue del 22% para el cierre del 2013 y en el 2012 fue del 23%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del “Anticipo mínimo de impuesto a la renta”, corresponde a la suma de los siguientes porcentajes el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

### ***Impuesto a la renta diferido***

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### ***3.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.***

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de la administración, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

### ***3.6 Beneficios a los empleados Beneficios de corto plazo:***

Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

### ***3.6 Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

### ***3.7 Gastos***

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**Nota 4.- EFECTIVO**

	Diciembre 31,		Variación
	2013	2012	
Disponible	1.160.00	600.00	560.00
Bancos	16.199.00	9.295.00	6.904.00
TOTAL	17.359.00	9.895.00	7.464.00

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

**Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Variación
	2013	2012	
Relacionadas	-	12.452.00	- 12.452.00
Otros	1.477.00	901.00	576.00
TOTAL	1.477.00	13.353.00	- 11.876.00

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar a accionistas, estos no causan intereses.

**Nota 6.- PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2012	Adiciones	Disminuciones	31/12/2013
	Terrenos	292.401.00	624.222.00	
Edificios	29.899.00		-	29.899.00
Depreciación	- 2.492.00	- 1.494.96	-	- 3.986.96
TOTAL	319.808.00	622.727.04	-	942.535.04

Corresponde principalmente a solares ubicados en Punta Carnero en la provincia de Santa Elena y a lotes de terreno ubicados en el Km. 10.5 de la vía Durán – Yaguachi en la provincia del Guayas.

**Nota 7.- CUENTAS POR PAGAR**

	Dic-31		Variación
	2013	2012	
Relacionadas	676.598.00	89.136.00	587.462.00
Depósitos en garantía de clientes	5.240.00	2.240.00	3.000.00
Proveedores	1.045.00	-	1.045.00
Beneficios sociales	8.095.00	8.270.00	- 175.00
Otras	932.00	932.00	-
TOTAL	691.910.00	100.578.00	591.332.00

**Nota 8.- IMPUESTOS**

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	8.103.00	7.459.00	644.00
Impuesto al Valor Agregado	134.00	241.00	- 107.00
TOTAL	<u>8.237.00</u>	<u>7.700.00</u>	<u>537.00</u>
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	240.00	-	240.00
TOTAL	<u>240.00</u>	<u>-</u>	<u>240.00</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Dic-31	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	7.459.00	4.596.00
Crédito tributario compañías fusionadas		2.687.00
Pago del impuesto a la renta	-	-
Pago de anticipo	1.252.00	720.00
Retenciones en la fuente	1.540.00	896.00
Impuesto causado	2.148.00	-
Saldo al final del año (a)	<u>8.103.00</u>	<u>7.459.00</u>

El impuesto causado corresponde al anticipo mínimo pagado de impuesto a la renta explicado en la *NOTA 3.5*

**Nota 9.- PATRIMONIO**

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Capital social	800.00	800.00	-
Aportes para futura capitalización	331.583.00	198.923.00	132.660.00
Resultados acumulados	50.456.00	160.027.00	- 109.571.00
Resultados del ejercicio	- 106.979.00	- 109.571.00	2.592.00
TOTAL	<u>275.860.00</u>	<u>250.179.00</u>	<u>25.681.00</u>

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Los aportes para futura capitalización corresponden a valores entregados por los accionistas para el pago de roles de los trabajadores.

Los resultados acumulados se componen de:

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Resultados acumulados	- 229.595.00	- 120.025.00	- 109.570.00
Reserva de Capital	33.332.00	33.332.00	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez	246.719.00	246.719.00	-
	<u>50.456.00</u>	<u>160.026.00</u>	<u>- 109.570.00</u>

**Nota 10.- ESTADO DE RESULTADOS**

	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>Variación</u>
Ingresos ordinarios	27.500.00	11.200.00	16.300.00
Gastos de ventas.- Publicidad	600.00	102.00	498.00
Gastos administrativos	<u>131.731.00</u>	<u>119.949.00</u>	<u>11.782.00</u>
<i>TOTAL GASTOS</i>	132.331.00	120.051.00	12.280.00
<i>Resultados antes de impuestos</i>	- 104.831.00	- 108.851.00	4.020.00
Participación a trabajadores	-	-	-
Impuesto a la renta (Nota 8)	- 2.148.00	- 720.00	- 1.428.00
<i>RESULTADOS DEL AÑO</i>	<u>- 106.979.00</u>	<u>- 109.571.00</u>	<u>2.592.00</u>

Los ingresos ordinarios corresponden al alquiler de bienes inmuebles.

Los gastos administrativos se distribuyeron como se detalla a continuación:

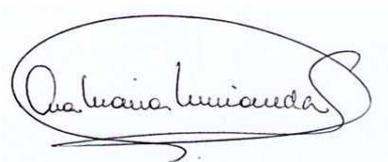
	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>Variación</u>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones:	84.924.00	76.291.00	8.633.00
Aportes al IESS	24.229.00	21.976.00	2.253.00
Beneficios sociales	18.129.00	16.276.00	1.853.00
Honorarios profesionales		222.00	- 222.00
Mantenimiento y reparaciones	50.00	390.00	- 340.00
Impuestos, contribuciones y otros	1.525.00	3.158.00	- 1.633.00
Depreciación	1.495.00	1.495.00	-
Otros	1.379.00	141.00	1.238.00
<i>TOTAL GASTOS</i>	<u>131.731.00</u>	<u>119.949.00</u>	<u>11.782.00</u>

### **Nota 11.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden principalmente a recursos entregados por los accionistas para el financiamiento de las propiedades, no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

### **Nota 12.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 31 de marzo de 2014, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.



**Contador**