

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2017

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados Integrales

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

**A los Miembros de la Junta de Socios
GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.**

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o a error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

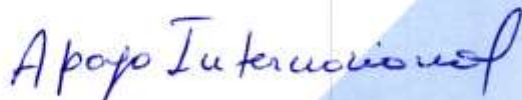
En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

Como se explica en las notas, 14 y 15, los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Con fecha 14 de abril del 2017, la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas decidió la liquidación de la Compañía; por lo tanto, al 31 de diciembre del 2017 para ir avanzando en este proceso, la Compañía decidió: 1) la venta del negocio en favor de sus accionistas; así: a) venta de bienes muebles, derechos y obligaciones del negocio por US\$68,786.25 en favor de uno de los accionistas y, b) venta de un inmueble de 36 locales comerciales de propiedad de la Compañía, por un valor de US\$446,842.59 en favor del mismo accionista y sus hermanos, generando una cuenta por cobrar relacionada de US\$515,628.83, que representa el 96.17% del total de activos. El avalúo municipal del inmueble a la fecha de la venta, ascendía a US\$736,473.07; 2) el derecho de cobro del arrendamiento del inmueble que recibía la Compañía, decidió pasar en favor del accionista que está realizando la compra, desde el mes de julio del 2017. El trámite de liquidación y disolución de la Compañía fue ingresado a la Superintendencia de Compañías y Seguros de la República del Ecuador, el 24 de abril del 2018. La negociación o traspaso por la forma que fue instrumentada generó únicamente el pago de los impuestos municipales.

La información comparativa presentada entre el ejercicio 2017 y 2016, está basada en los estados financieros de la compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2016, los cuales no han sido auditados porque a esa fecha la compañía no cumplía la exigencia legal. Nosotros no revisamos dichos estados financieros y por tanto, no expresamos una opinión ni ninguna otra forma de certeza sobre ellos.

Quito, 25 de abril del 2018



Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE No. 377



Dr. Marco Gordillo Tapia
Director de Auditoría
Registro No. 20.686

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A GEPRINSA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Diciembre 31,	
	2017	2016
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente de efectivo	US\$ 2,528.80	37,707.46
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar(nota 5)	0.00	748.93
Activos por impuestos corrientes(nota 6)	18,027.96	92,404.92
Total activos corrientes	US\$ 20,556.76	130,861.31
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por cobrar relacionadas (nota 5)	515,628.83	0.00
Propiedades, planta y equipo(nota 7)	0.00	604,410.82
Menos: Depreciación acumulada	0.00	(135,273.51)
	US\$ 515,628.83	469,137.31
TOTAL ACTIVO	US\$ 536,185.59	599,998.62
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar(nota 8)	0.00	27,581.17
Pasivos por impuestos corrientes(nota 6)	459.78	65.08
Provisiones corrientes(nota 9)	0.00	4,547.20
Total pasivos corrientes	US\$ 459.78	32,193.45
PASIVOS NO CORRIENTES		
Provisión por beneficios a empleados (nota 10)	0.00	154.48
TOTAL PASIVO	US\$ 459.78	32,347.93
PATRIMONIO		
Capital social(nota 11)	550,000.00	550,000.00
Reserva legal	6,460.16	4,899.11
Resultados acumulados	(2,858.88)	(2,858.88)
Resultado neto del ejercicio	(17,875.47)	15,610.46
TOTAL PATRIMONIO	US\$ 535,725.81	567,650.69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$ 536,185.59	599,998.62

Ing. Maria Cristina Tehanga J.
Gerente General

Ing. Pilarina Achig
Contadora General

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A GEPRINSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

		Diciembre 31,	
		2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS(nota 15)	US\$	42,329.66	97,969.89
COSTO DE VENTAS(nota 16)		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
MARGEN BRUTO	US\$	42,329.66	97,969.89
 GASTOS OPERATIVOS			
Gastos de Personal		(3,410.03)	(4,133.75)
Gastos Operativos		(41,375.73)	(38,435.20)
Depreciaciones y amortizaciones(nota 16)		<u>(14,711.06)</u>	<u>(30,970.57)</u>
		<u>(59,496.82)</u>	<u>(73,539.52)</u>
(PERDIDA) UTILIDAD OPERATIVA	US\$	(17,167.16)	24,430.37
 Otros ingresos (egresos)			
Gastos financieros		(74.93)	(113.79)
Otros ingresos		154.48	0.00
Otros egresos		<u>(787.86)</u>	<u>(635.23)</u>
Total (egresos) ingresos		<u>(708.31)</u>	<u>(749.02)</u>
(Pérdida)Utilidad del ejercicio antes de participación e impuesto a la renta	US\$	(17,875.47)	23,681.35
Participación de los trabajadores en las utilidades		0.00	(3,552.20)
(Pérdida)Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		<u>(17,875.47)</u>	<u>20,129.15</u>
Impuesto a la renta del ejercicio		0.00	(4,518.69)
(PERDIDA)UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u><u>(17,875.47)</u></u>	<u><u>15,610.46</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Ing. Maria Cristina Tehanga J.
Gerente General


Ing. Pierina Achig
Contadora General

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A GEPRINSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

		<u>Capital Acciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total Patrimonio de los Accionistas</u>
Saldos diciembre 31, 2015	US\$	550,000.00	4,899.11	14,995.76	569,894.87
Ajuste a los resultados de ejercicios anteriores		0.00	0.00	(17,854.64)	(17,854.64)
Utilidad neta del ejercicio		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>15,610.46</u>	<u>15,610.46</u>
Saldos diciembre 31, 2016	US\$	550,000.00	4,899.11	12,751.58	567,650.69
Apropiación para reserva legal		0.00	1,561.05	(1,561.05)	0.00
Ajuste a los resultados de ejercicios anteriores		0.00	0.00	(14,049.41)	(14,049.41)
Utilidad neta del ejercicio		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>(17,875.47)</u>	<u>(17,875.47)</u>
Saldos diciembre 31, 2017	US\$	<u>550,000.00</u>	<u>6,460.16</u>	<u>(20,734.35)</u>	<u>535,725.81</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.



Ing. Maria Cristina Jaramillo
Gerente General



Ing. Pierina Achig
Contadora General

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A GEPRINSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades en operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 43,078.59	97,973.98
Efectivo pagado a proveedores, y otros	(77,548.94)	(89,322.91)
Intereses pagados y otros	(862.79)	(749.02)
Intereses cobrados y otros	154.48	0.00
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	US\$ (35,178.66)	7,901.95
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Disminución en propiedad planta y equipo	0.00	0.00
(Aumento) en propiedad, planta, equipo	0.00	0.00
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	0.00	0.00
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	0.00	0.00
Aumento(disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(35,178.66)	7,901.95
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	37,707.46	29,805.51
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ 2,528.80	37,707.46
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
(Pérdida) Utilidad neta	US\$ (17,675.47)	15,610.46
Ajustes para reconciliar la pérdida neta con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	14,711.06	30,978.57
Ajustes a resultados de ejercicios anteriores	(14,049.41)	(17,854.64)
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento)disminución en Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas	(514,879.90)	3.99
Disminución en activos por impuestos corrientes	74,376.96	5,119.64
Disminución en Anticipo de proveedores	0.00	204.10
Disminución por venta de propiedad, planta y equipo	454,426.25	0.00
(Disminución) en cuentas por pagar comerciales y otras	(25,047.11)	(25,298.68)
Aumento(disminución) en pasivos por impuestos corrientes	394.70	(128.41)
(Disminución) en anticipos de clientes	(6,005.98)	(746.45)
(Disminución) en provisiones por beneficios a empleados	(1,229.76)	21.37
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ (35,178.66)	7,901.95

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros


 Ing. Maria Cristina Páezanga J.
 Gerente General


 Ing. Pierina Achig
 Contadora General

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(1) Información General

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA., fue constituida en la República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de septiembre del 2010, su objeto principal es la compra, venta permuta, arrendamiento, administración construcción y comercialización de bienes inmuebles destinados para oficinas, locales comerciales, vivienda, conjuntos habitacionales, clubes vacacionales y recreacionales, villas, fincas, casas, hoteles, hostales, departamentos, entre los más importantes.

Su capital inicial es de US\$550.000, como consta en la escritura de constitución realizada en la notaría primera del cantón Otavalo, en septiembre del 2010.

Desde enero del 2000, fecha en la cual el Gobierno del Ecuador, decidió incorporar a la economía del país el proceso de dolarización, los estados financieros son preparados en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

(2) Políticas Contables Significativas

2.1. Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en cumplimiento de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de fecha 11 de octubre de 2011, artículo décimo primero, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIFs para PYMES al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIFs, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA. al 31 de diciembre del 2017, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

2.4. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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, lo cual al 31 de diciembre del 2017 no ha sido necesario.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

2.6. Propiedad, planta y equipo.

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos; así como, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentaje anual</u>
Edificios	20	5%
Equipo e Instalaciones	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33,33%
Equipo de oficina	5	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La Compañía no considera el valor residual para las propiedades, planta y equipo, para la determinación del cálculo de la depreciación; en virtud de que se considera que no son activos destinados para la venta.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo; es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros; y es reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante, será transferido directamente a las utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de comercialización y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

2.7. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8.

2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa el impuesto a la renta por pagar corriente:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activos por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles, si éstas son aprobadas por la autoridad tributaria.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.9. Beneficios a empleados

Los beneficios a corto plazo a los empleados están relacionados con lo que determina el Código de trabajo y la ley de Seguridad Social. Comprenden partidas tales como: sueldos, aportaciones a la seguridad social, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, fondos de reserva, vacaciones y participación laboral en las utilidades de la empresa.

Los beneficios post empleo están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la Ley de Seguridad Social. Comprenden partidas por jubilación patronal. Todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el periodo en el que se producen en resultados.

Otros beneficios a largo plazo para los empleados están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la ley de Seguridad

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Social. Comprenden partidas tales como: días adicionales de vacaciones a partir del quinto año de servicio.

Los beneficios por terminación del contrato de trabajo están relacionados con lo que determina el Código de Trabajo y la Ley de Seguridad Social. Comprenden partidas tales como: bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo.

Todo el personal a tiempo completo y tiempo parcial de la nómina está cubierto por el programa de beneficios a los empleados a excepción de los administradores (Gerente y Presidente) quienes no participan de: décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, participación laboral en las utilidades de la empresa, días adicionales de vacaciones, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo.

El costo y la obligación de la Compañía de realizar pagos por largos periodos de servicio a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.10. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la comercialización de inmuebles o prestación de un servicio, se calculan y reconocen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, cuando se ha emitido la factura y la escritura correspondiente en el caso de traspaso de inmuebles; documentos que acreditan la entrega de los bienes o servicios y la transferencia de dominio, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11. Costos y gastos

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

2.12. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni tampoco los ingresos y gastos.

) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio de 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultados integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para PYMES que se establece en la NIIF 1.

3.1. Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

a) Uso del valor de compra como costo atribuido

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA., para las partidas de propiedad, planta y equipos, optó por la utilización del valor del costo como el costo atribuido a la fecha de transición. La Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF para PYMES.

(b) Costo atribuido de propiedades, planta y equipos

Para la aplicación de las NIIF para PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren por su importe en libros a esa fecha de acuerdo a PCGA anteriores, ya que este importe es similar al costo de mercado.

(c) Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

pasivo y su valor contable en el estado de situación financiera. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, la compañía no ha establecido diferencias temporarias.

(d) Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF para PYMES y el presentado de acuerdo a los PCGA anteriores.

(4) Estimaciones y Juicios Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

4.1. Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, 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.

Durante el año 2017, GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activo.

4.2. Vida útil de propiedades, planta y equipos

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. Durante el período financiero actual, la Administración determinó que no era necesario que la vida útil de las propiedades, planta y equipos deba ser modificada.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(5) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES		
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	0.00	748.93
CUENTAS POR COBRAR NO CORRIENTES		
Cuentas por cobrar relacionadas	515,628.83	0.00
Total	<u>515,628.83</u>	<u>748.93</u>

Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por cobrar relacionadas por US\$515,628.83 corresponde a la venta a un accionista de: 1) bienes muebles, derechos y obligaciones del negocio por US\$68,786.25 a un plazo de 5 años y, 2) a la venta de un inmueble de 36 locales comerciales de propiedad de la Compañía, a todos sus accionistas por US\$446,842.59 a 10 años plazo. Por la forma de instrumentación de estas transacciones se generó únicamente los impuestos municipales.

(6) Impuestos

6.1. Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos por impuesto corriente		
IVA en compras	226.05	57,261.67
Retenciones de IVA	11,840.13	31,282.07
Credito tributario por renta	5,961.78	3,833.80
Impuestos Diferidos	0.00	27.38
Total activos por impuesto corriente	<u>18,027.96</u>	<u>92,404.92</u>
 Pasivos por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente de renta	459.78	65.08
Impuesto a la renta por pagar	0.00	0.00
Total pasivos por impuesto corriente	<u>459.78</u>	<u>65.08</u>

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

6.2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) Utilidad según estados financieros, neto de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(17,875.47)	23,681.35
15% de participación de trabajadores en las utilidades	0.00	(3,552.20)
(+) Gastos no deducible locales	787.86	635.23
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	0.00	(224.88)
(Pérdida)utilidad gravable	<u>(17,087.61)</u>	<u>20,539.50</u>
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>4,518.69</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>0.00</u>	<u>4,518.69</u>

La legislación Ecuatoriana contempla el pago de un anticipo de impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal corriente. En el año 2017, la compañía declaró impuesto a la renta anticipado, por US\$2,841.95 y de acuerdo al decreto ejecutivo 210, se aplica una deducción correspondiente a la tercera cuota.

Los gastos no deducibles para impuesto a la renta que se han considerado en el año 2017 y 2016 son los siguientes:

<u>Tipo de Gasto</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fiscales y municipales	424.90	429.89
Compras de bienes y servicios	<u>362.96</u>	<u>205.34</u>
	<u>787.86</u>	<u>635.23</u>

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Luego de la conciliación tributaria la (pérdida)utilidad gravable de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a US\$(17,087.61) y US\$20,539.50, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2017 son susceptibles de revisión las declaraciones de impuesto a la renta de los años comprendidos entre el periodo 2011 al 2017.

(7) Propiedad, Planta y equipos

El movimiento de la propiedad planta y equipo al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>Saldo 31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Saldo 31/12/2017</u>
Edificio	589,840.20	0.00	0.00	589,840.20	0.00	589,840.20	0.00
Equipos de computación	523.57	0.00	0.00	523.57	0.00	523.57	0.00
Muebles y Enseres	11,593.45	0.00	0.00	11,593.45	0.00	11,593.45	0.00
Equipo e Instalaciones	680.00	0.00	0.00	680.00	0.00	680.00	0.00
Equipo de Oficina	1,773.60	0.00	0.00	1,773.60	0.00	1,773.60	0.00
	<u>604,410.82</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>604,410.82</u>	<u>0.00</u>	<u>604,410.82</u>	<u>0.00</u>
Menos: Depreciación acumulada	(184,302.44)	(30,970.57)	0.00	(135,273.51)	(14,711.06)	(149,984.57)	0.00
	<u>500,107.88</u>	<u>(30,970.57)</u>	<u>0.00</u>	<u>469,137.31</u>	<u>(14,711.06)</u>	<u>454,426.25</u>	<u>0.00</u>

Al 31 de diciembre del 2017, los activos fijos totales de la compañía fueron transferidos a la Sra. Lorena Pérez, accionista de la Compañía, conforme se detalla en la nota 5 de este informe.

(8) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle del saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
Corriente		
Cuentas por pagar comerciales	0.00	4,757.59
Proveedores comerciales		
Garantías Locales El Jordan	0.00	20,289.52
Empleados	0.00	2,453.78
IESS por pagar	0.00	80.28
Otros	0.00	0.00
	<u>0.00</u>	<u>2,534.06</u>
Total	<u>0.00</u>	<u>27,581.17</u>

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(9) Provisiones Corrientes

Un resumen de las provisiones corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	0.00	995.00
Participación trabajadores en las utilidades	0.00	3,552.20
	<u>0.00</u>	<u>4,547.20</u>

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no efectuó provisiones sociales debido a que según acta extraordinaria de 4 de abril del 2017, la Junta de Accionistas decidió liquidar la Compañía; por lo que procedió a transferir los bienes, derechos y obligaciones de la Compañía a uno de sus accionistas principales. Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía aún no ha terminado el proceso de liquidación.

(10) Provisión por beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la provisión por beneficios a empleados muestra el siguiente movimiento:

	<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Total</u>
Saldo a diciembre 31, 2015	16.15	138.33	154.48
Provisión del año	0.00	0.00	0.00
Pagos efectuados	0.00	0.00	0.00
Saldo a diciembre 31, 2016	16.15	138.33	154.48
Provisión del año	0.00	0.00	0.00
Pasivos transferidos	(16.15)	(138.33)	(154.48)
Saldo a diciembre 31, 2017	0.00	0.00	0.00

Al 31 de diciembre del 2017, la administración de la Compañía liquidó a su personal, el pasivo por este concepto fue absorbido por su accionista principal quien adquirió los bienes, derechos y obligaciones de la Compañía.

(11) Patrimonio

Capital Social.- El capital social suscrito y pagado, está constituido por 550.000 acciones de US\$ 1,00 dólar cada una; todas ordinarias y nominativas.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado en su totalidad.

Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía presenta pérdidas acumuladas por un total de US\$20,734.35 las cuales serán absorbidas por los accionistas en el proceso de liquidación de la Compañía.

(12) Ingresos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la comercialización y arriendo de inmuebles, así:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alquiler de inmuebles	42,329.66	97,872.15
Otros	0.00	97.74
Total	42,329.66	97,969.89

(13) Costos y Gastos Operativos por su Naturaleza

Un detalle de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios, sueldos, beneficios sociales, bonificaciones y otros gastos del personal	3,410.03	4,133.75
Gastos de depreciación	14,711.06	30,970.57
Gasto Alicuota	9,318.64	17,730.87
Gastos por impuestos, contribuciones y afiliaciones	18,281.04	7,341.05
Honorarios profesionales y servicios de terceros	7,873.92	5,198.38
Gasto Mantenimiento	2,395.83	5,017.89
Servicios básicos y comunicaciones	2,933.25	2,159.18
Suministros de oficina y aseo	86.85	154.53
Gastos bancarios y seguros	0.00	0.00
Otros gastos administrativos y de ventas	486.20	833.30
Total	59,496.82	73,539.52

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

(14) Contingencias

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía transfirió los bienes, derechos, obligaciones e inmueble en favor de sus accionistas, el producto de esta venta generó una cuenta por cobrar relacionada por US\$515,628.83 que no genera intereses. El plazo de vencimiento de esta cuenta por cobrar es de: 5 años lo relacionado con la venta de bienes, derechos y obligaciones a uno de sus accionistas; y, de 10 años la venta del inmueble de 36 locales comerciales a todos los accionistas. A la fecha de la venta del inmueble el avalúo municipal ascendía a US\$736,473.07. Por la forma en que fue instrumentada la transacción se pagaron únicamente los impuestos municipales. El criterio utilizado para la transferencia de los bienes muebles e inmuebles podría no ser compartido por las autoridades tributarias.

(15) Negocio en Marcha

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Sin embargo, con fecha 14 de abril del 2017 la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas decidió que los ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble sean traspasados en favor del accionista que realizará la compra del negocio, desde el mes de julio del 2017; es decir, antes del traspaso legal de los bienes de propiedad de la Compañía. Los bienes muebles, derechos, obligaciones e inmuebles de la Compañía fueron traspasados a finales del ejercicio 2017. A la fecha de este informe el trámite de liquidación y disolución de la Compañía ha sido presentado formalmente a la Superintendencia de Compañías y Seguros de la República del Ecuador.

(16) Eventos Subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe no se han producido transacciones que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros. Con fecha 24 de abril del 2018, fue ingresado el trámite de liquidación y disolución a la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(17) Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2017 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.


Ing. Maria Cristina Tehanga J.
GERENTE GENERAL


Ing. Pierina Achig
CONTADORA GENERAL