

# GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRI NSA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La principal actividad de la Compañía **GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRI NSA** “LA COMPRA VENTA ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.”

De acuerdo a Resolución No. 08.G.D-SC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías todas las empresas privadas sujetas a su control deben adoptar e implementar las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, para lo cual, este ente de control ha definido un cronograma para que las compañías adopten las NIIF. De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 en la cual las Compañías constituidas en el 2011 deben presentar directamente NIIF sin necesidad de efectuar conciliaciones del patrimonio. La Compañía fue constituida en el 2011 e inició sus operaciones en el mes de enero del 2011 por tal motivo considerando esta resolución **GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRI NSA**, ha preparado sus estados financieros de acuerdo con NIIF.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas bancarias locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Propiedades, planta y equipo:**

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

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

**Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

**Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**Venta de bienes** - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**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 período más cercano en el que se conocen.

**Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

### **3. NUEVAS NIIF E INTERPRETACIONES NO ADOPTADAS**

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 7: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

- NIC 12: Impuestos diferidos: Recuperación de activos subyacentes se emitió en diciembre de 2010. Además de modificar la NIC 12, estas modificaciones derogan la SIC-21 impuesto a las ganancias - recuperación de activos no depreciables revaluados, que se omite, por tanto, en la 2011 se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

#### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Representa el efectivo disponible en caja. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta un sobregiro bancario el cual fue reclasificado como una obligación por parte de la Compañía por efectos de presentación de acuerdo con NIIF.

#### **5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

Cuentas por cobrar	334,508.03
Total	<u>334,508.03</u>

#### **6. PROPIEDADES Y EQUIPO**

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

Costo	
Construcciones en Curso	234579,36
Total	<u>234579,36</u>

#### **7. IMPUESTOS**

*Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Activos por impuesto corriente:

CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCIONES	1076,52
CREDITO TRIBUTARIO POR COMPRAS	75714,54
CREDITO TRIBUTARIO RETENCIONES IVA	913,86

TOTAL 77704,92

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto a la renta por pagar	1,974.15
Impuesto al Valor Agregado	8,390.36
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>5,916.25</u>
Total	<u>14,306.61</u>

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,186.48
Amortización de pérdidas tributarias	
Gastos no deducibles	417.12
Ingresos exentos	
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	
Utilidad gravable	<u>8225.63</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1974.14</u>

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2011, representan cuentas por pagar a proveedores locales.

## 9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

Participación a trabajadores (1)	1,377.97
Beneficios sociales	295
Total	<u>1672.97</u>

**(1) Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

## 10. PATRIMONIO

Un resumen de patrimonio es como sigue:

Capital social	550.0000
Resultados acumulados	<u>5250.92</u>
Total	<u>555250.92</u>

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 1.100.000 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.

**Resultados acumulados** – Corresponde al resultado del ejercicio.

## 11. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2011 los ingresos de la Compañía se originan principalmente por la venta de locales comerciales.

<b>INGRESOS</b>	
<b>INGRESOS X SERVICIOS</b>	
VENTAS ARRIENDOS	- 26.309,72
<b>INGRESOS X VENTAS DE LOCALES</b>	
VENTAS LOCALES	- 830.000,00
<b>OTROS INGRESOS</b>	
INTERESES GANADOS PICHINCHA	- 2.510,50
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>858.820,22</b>

## 15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de gastos por su naturaleza es como sigue:

### **GASTOS ADMINISTRACION**

SUELDO	6.415,06
DECIMO TERCER SUELDO	534,72
DECIMO CUARTO SUELDO	220,00
APORTES AL IESS	779,43
HONORARIOS PROFESIONALES	4.050,00
UTILES DE OFICINA	886,77
SERVICIO BASICOS	817,64
MANTENIMIENTO INSTALACIONES ELECTRI	20,00
GASTOS DE GESTION	636,55
IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES	2.755,82
MOVILIZACION	43,00
GASTOS JURIDICOS	3.445,93
PERMISOS E IMPUESTOS	263,75
GASTO PUBLICIDAD	178,80
GASTO COMISIONES	6.460,71
VARIOS GASTOS	5.115,09
TELEFONO INTERNET	2.418,44
TRANSPORTE (TAXI)	75,00
SEGUROS	265,61
GASTOS NO DEDUCIBLE	417,12
GASTOS BANCARIOS	134,30
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>35.933,74</b>

## 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 26 de 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.