

Inmobiliaria García Moreno S.A.

1381

*Estados Financieros por el Año Terminado el 31
de Diciembre del 2009 e Informe de los
Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria García Moreno S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria García Moreno S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

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. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general 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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria García Moreno S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Abril 29, 2010
Registro No. 019



Jorge Brito
Licencia No. 21540



INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS

Notas

ACTIVOS CORRIENTES:

Bancos		194
Vencimiento corriente de la cuenta por cobrar a compañía relacionada a largo plazo	4	141
Cuenta por cobrar a un tercero	3	205
Total activos corrientes		<u>540</u>

**OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA
RELACIONADA A LARGO PLAZO**

4 1,245

PROPIEDADES

5 78

TOTAL

1,863

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:

Impuesto a la renta	6	21
Cuentas por pagar a compañía relacionada		146
Dividendos por pagar		1,104
Otras cuentas por pagar		38
Total pasivos corrientes		<u>1,309</u>

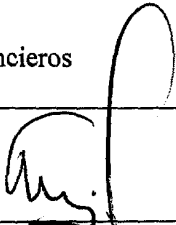
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

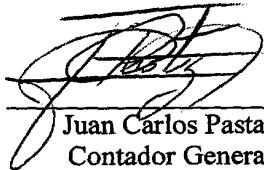
Capital social	7	4
Reserva de capital		422
Reserva legal		2
Utilidades retenidas		126
Patrimonio de los accionistas		<u>554</u>

TOTAL

1,863

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

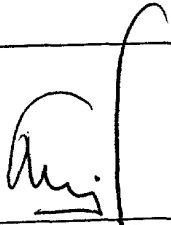
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

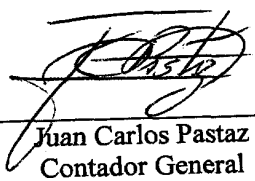
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS POR ARRIENDOS	8	112
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>38</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>74</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):		
Intereses ganados	8	119
Otros gastos, neto		<u>(19)</u>
Total		<u>100</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		174
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>48</u>
UTILIDAD NETA		<u>126</u>

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

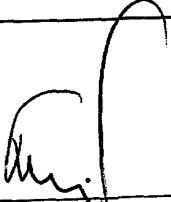
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

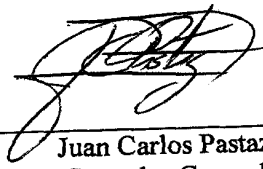
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	4	2	422	1,135	1,563
Utilidad neta				126	126
Dividendos declarados				(1,104)	(1,104)
Otros ajustes	-	-	-	(31)	(31)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>422</u>	<u>126</u>	<u>554</u>

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General


Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	112
Pagado a proveedores	(110)
Intereses ganados	119
Impuesto a la renta	(374)
Otros gastos, neto	<u>(50)</u>

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (303)

FLUJOS DE CAJA UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Recuperación de la obligación por cobrar a compañía relacionada	192
Adquisición de propiedades	<u>(54)</u>

Efectivo proveniente de actividades de inversión 138

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Incremento de cuentas por pagar a compañías relacionadas y efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>146</u>
--	------------

BANCOS:

Disminución neta durante el año	(19)
Saldo al comienzo del año	<u>213</u>

SALDOS AL FIN DEL AÑO 194

(Continúa...)

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta	126
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación de propiedades	6
Otros cargos a utilidades retenidas	(31)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuenta por cobrar a un tercero	(115)
Otras cuentas por pagar	37
Impuesto a la renta	<u>(326)</u>

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN

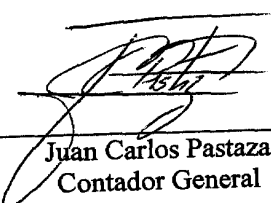
(303)

TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:

Dividendos declarados	<u>1,104</u>
-----------------------	--------------

Ver notas a los estados financieros


Fernando Ramírez
Gerente General


Juan Carlos Pastaza
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

Inmobiliaria García Moreno S.A., fue constituida en el Ecuador el 6 de marzo de 1969 y su actividad principal es la realización de actos relacionados con la administración, compra y venta de bienes raíces. Actualmente, la Compañía es propietaria de bienes inmuebles en la Provincia de Pichincha, las mismas que son arrendadas a compañías relacionadas y a terceros.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bancos - Representa el saldo en bancos.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificio.

Ingresos por Arriendos - Los ingresos por arriendos son reconocidos en los resultados del año en función de la prestación del servicio y la emisión de las facturas a los clientes.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y es registrada en los resultados del año.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Dividendos por Pagar - Son registrados de acuerdo a lo resuelto por los accionistas, y se cancelan de acuerdo a la liquidez que disponga la Compañía.

3. CUENTA POR COBRAR A UN TERCERO

Corresponde a una cuenta por cobrar a un tercero por US\$205 mil el mismo que no tiene vencimiento ni tasa de interés definida.

4. OBLIGACIÓN POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA A LARGO PLAZO

Corresponde a una obligación por cobrar a la compañía relacionada Urbanizadora Naciones Unidas S.A., con vencimiento hasta mayo del 2017 y que devenga una tasa de interés nominal anual del 8%. Al 31 de diciembre del 2009, el vencimiento corriente por esta obligación es US\$141 mil.

5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo neto al comienzo del año	30
Adquisiciones (1)	54
Depreciación	<u>(6)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>78</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2009, corresponde a bienes inmuebles adquiridos a las compañías relacionadas Kanes S.A. e Inmobiliaria Cardemil S.A., por US\$ 54 mil. Estas propiedades se encuentran ubicadas en la Provincia de Pichincha.

6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros	174
Gastos no deducibles	<u>19</u>
Utilidad gravable	<u>193</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>48</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	347
Provisión del año	48
Pagos efectuados	(374)
Saldo al fin del año	<u>21</u>

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2006 al 2009.

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Ingresos por arriendos	<u>30</u>
Intereses ganados	<u>119</u>

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 29 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
