

Inmobiliaria García Moreno S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera (completas)
NIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

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 estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y 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 Gerencia por los estados financieros

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

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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 materiales, la posición financiera de Inmobiliaria García Moreno S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF PYMES. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF PYMES, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 30 de marzo del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF PYMES sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.


Deloitte & Touche
Quito, Marzo 28, 2013
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos		573	85	43
Cuentas por cobrar comerciales	5	327	328	3
Otros activos financieros	7	179	243	74
Otros activos		<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Total activos corrientes		<u>1,081</u>	<u>658</u>	<u>121</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	3,402	3,423	2,430
Otros activos financieros	7	<u>754</u>	<u>933</u>	<u>1,176</u>
Total activos no corrientes		<u>4,156</u>	<u>4,356</u>	<u>3,606</u>
TOTAL		<u>5,237</u>	<u>5,014</u>	<u>3,727</u>

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)				
PASIVOS CORRIENTES:						
Otras cuentas por pagar	8	496	610	651		
Pasivos por impuestos corrientes	9	77	74	32		
Ingresos diferidos		<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>		
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>579</u>	<u>690</u>	<u>683</u>		
 PATRIMONIO:						
Capital social	10	8	8	4		
Reserva legal		2	2	2		
Utilidades retenidas		<u>4,648</u>	<u>4,314</u>	<u>3,038</u>		
Total patrimonio		<u>4,658</u>	<u>4,324</u>	<u>3,044</u>		
TOTAL		<u>5,237</u>	<u>5,014</u>	<u>3,727</u>		

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos por inversiones	11	565	563
Gastos por depreciación	6	(21)	(20)
Honorarios profesionales		(16)	(19)
Mantenimiento		(6)	(45)
Contribuciones e impuestos		(27)	(18)
Otros gastos, neto		<u>(45)</u>	<u>(6)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		450	455
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>116</u>	<u>113</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>334</u>	<u>342</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 1 de enero de 2011	4	2	3,038	3,044
Utilidad del año			342	342
Efectos de fusión (Nota 14)	<u>4</u>	—	<u>934</u>	<u>938</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	8	2	4,314	4,324
Utilidad del año	—	—	<u>334</u>	<u>334</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>4,648</u>	<u>4,658</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	478	146
Pagos a proveedores y a empleados	(82)	(199)
Intereses ganados	87	98
Impuesto a la renta	(113)	(71)
Otros gastos, neto	<u>(45)</u>	<u>(6)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>325</u>	<u>(32)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperación de préstamo por cobrar a compañía relacionada y total efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>243</u>	<u>74</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(80)</u>	<u>-</u>
EFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	488	42
Saldos al comienzo del año	<u>85</u>	<u>43</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>573</u>	<u>85</u>

Ver notas a los estados financieros