

Inmobiliaria García Moreno S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2016 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FC	Fundamentos de las conclusiones - NIIF PYMES
FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
PN	Proyecto de Norma - NIIF PYMES
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria García Moreno S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Inmobiliaria García Moreno S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Los estados financieros de Inmobiliaria García Moreno S.A. por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron opiniones sin salvedades el 11 de marzo del 2016 y el 30 de marzo del 2015, respectivamente.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de Gerencia a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

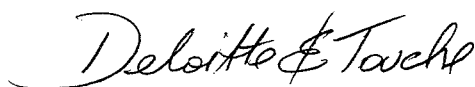
La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de las entidades que conforman la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Marzo 31, 2017
Registro No. 019

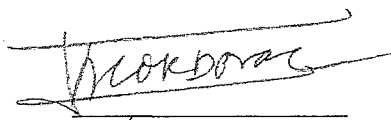
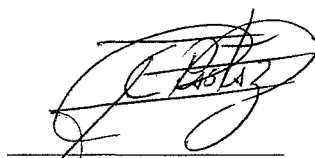


Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	751,055	1,095,146
Otros activos financieros	5	121,160	228,062
Cuentas por cobrar comerciales		30,065	3,700
Activos por impuestos corrientes	8		24,405
Otros activos	6	<u>879,662</u>	<u>1,877</u>
Total activos corrientes		<u>1,781,942</u>	<u>1,353,190</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos financieros	5		121,160
Propiedades de inversión	7	3,268,871	3,288,885
Equipo		<u>1,015</u>	<u>1,459</u>
Total activos no corrientes		<u>3,269,886</u>	<u>3,411,504</u>
TOTAL		<u>5,051,828</u>	<u>4,764,694</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		12	1,223
Pasivos por impuestos corrientes	8	58,633	60,863
Pasivos por ingresos diferidos		<u>6,500</u>	<u>6,500</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>65,145</u>	<u>68,586</u>
PATRIMONIO			
	10		
Capital social		8,000	8,000
Reserva legal		2,000	2,000
Utilidades retenidas		<u>4,976,683</u>	<u>4,686,108</u>
Total Patrimonio		<u>4,986,683</u>	<u>4,696,108</u>
TOTAL		<u>5,051,828</u>	<u>4,764,694</u>

Ver notas a los estados financieros

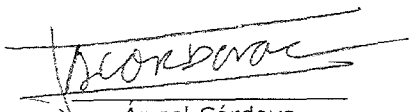

Ángel Córdova
Gerente General
Juan Carlos Pastaz
Contador General

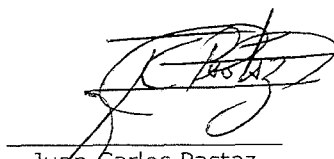
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año terminado	
	Notas	31/12/16	31/12/15
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingresos por actividades ordinarias	11,13	547,983	544,003
Ingresos por intereses		<u>43,356</u>	<u>75,559</u>
Total ingresos		<u>591,339</u>	<u>619,562</u>
GASTOS:			
Contribuciones e impuestos		(113,228)	(80,839)
Gastos por depreciación		(20,458)	(20,038)
Mantenimiento		(18,958)	(17,519)
Honorarios profesionales		(16,359)	(18,495)
Otros gastos, netos		<u>(30,741)</u>	<u>(39,645)</u>
Total Gastos		<u>(199,744)</u>	<u>(176,536)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>391,595</u>	<u>443,026</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	8	<u>(101,020)</u>	<u>(107,619)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>290,575</u>	<u>335,407</u>

Ver notas a los estados financieros


Ángel Córdova
Gerente General

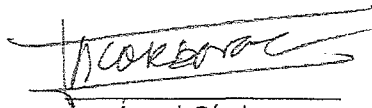

Juan Carlos Pastaz
Contador General

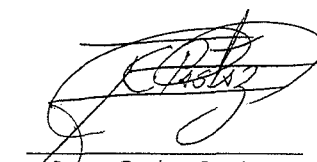
INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	8,000	2,000	5,042,066	5,052,066
Utilidad del año			335,407	335,407
Dividendos declarados	_____	_____	<u>(691,365)</u>	<u>(691,365)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	8,000	2,000	4,686,108	4,696,108
Utilidad del año	_____	_____	<u>290,575</u>	<u>290,575</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>8,000</u>	<u>2,000</u>	<u>4,976,683</u>	<u>4,986,683</u>

Ver notas a los estados financieros


Ángel Córdova
Gerente General

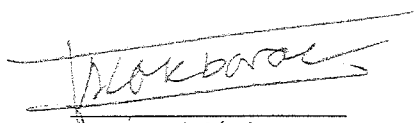

Juan Carlos Pastaz
Contador General

INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	521,618	570,776
Pagado a proveedores	(155,000)	(165,179)
Intereses ganados	43,356	75,559
Impuesto a la renta	<u>(104,893)</u>	<u>(123,689)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>305,081</u>	<u>357,467</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Anticipo compra de terreno	(877,234)	
Recuperación de otros activos financieros	228,062	1,266,212
Adquisición de equipo de computo	<u>-</u>	<u>(1,480)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(649,172)</u>	<u>1,264,732</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(767,482)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución)neto durante el año	(344,091)	854,717
SalDOS al comienzo del año	<u>1,095,146</u>	<u>240,429</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>751,055</u>	<u>1,095,146</u>

Ver notas a los estados financieros



Angel Córdova
Gerente General



Juan Carlos Pastaz
Contador General

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Inmobiliaria García Moreno S.A. fue constituida en el Ecuador el 6 de marzo de 1969, su actividad principal se relaciona con la administración y la compra y venta de bienes raíces. Actualmente, la Compañía es propietaria de bienes inmuebles que se encuentran ubicados de la siguiente forma: 4 terrenos y 1 edificio en el sector de Cumbayá, los mismos que son arrendados a su compañía relacionada Deltex S.A. y 3 terrenos y 3 edificios ubicados en el Centro Histórico, los cuales son arrendados a terceras personas.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no cuenta con empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES , emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

La vida útil para efectos de depreciación de las propiedades de inversión es de 65 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

2.7.1 Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.8 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.

- 2.9 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.9.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- 2.10 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1 Ingresos por arriendos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

2.10.2 Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.11 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 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, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.14 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

La Compañía mantiene clasificados sus activos financieros principalmente como inversiones mantenidas hasta el vencimiento préstamos y cuentas por cobrar comerciales. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.14.1 Préstamos y cuentas por cobrar comerciales - 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.

2.14.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.14.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión.

Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.14.4 Baja de un activo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.15 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Se miden posteriormente al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero - La compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.16 Reclassificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año fueron reclasificadas para hacerlas comparativas con el año 2016.

2.17 Normas nuevas y revisadas aplicadas en los estados financieros - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente y no han tenido un efecto material en los estados financieros.

2.18 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para las PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a la NIIF para las PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para las PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos;
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas;
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para las PYMES que se permiten solo en casos especiales;
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición;
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición;
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para las PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para las PYMES

NIIF PYMES nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el Proyecto de Norma (PN) de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

FC239 El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para las PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12;
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios;
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir; y
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entrarán en vigencia el 1 de enero del 2017. La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

3.1 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. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión - La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Caja	6,760	6,760
Bancos	164,340	1,088,386
Inversiones temporales (1)	<u>580,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>751,100</u>	<u>1,095,146</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a una póliza de acumulación con una tasa de interés del 3,25%, con vencimiento en enero del 2017.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponde a un préstamo realizado a Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía relacionada) con una tasa de interés efectiva anual del 8.28%, con vencimiento en mayo del 2017.

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente a un anticipo entregado por la Compañía por US\$877,234 para la compra de un terreno ubicado en la parroquia de Cumbayá con una superficie de 11.905 m². El anticipo entregado representa el 68.48%

del total del precio del terreno. Hasta la fecha de emisión de este informe, se encuentra pendiente de firmar la promesa de compra venta del inmueble.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	3,408,969	3,408,969
Depreciación acumulada	<u>(140,098)</u>	<u>(120,084)</u>
Total	<u>3,268,871</u>	<u>3,288,885</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	1,995,890	1,995,890
Edificios	<u>1,272,981</u>	<u>1,292,995</u>
Total	<u>3,268,871</u>	<u>3,288,885</u>

Las propiedades de inversión que posee la Compañía son: 4 terrenos y 1 edificio en el sector de Cumbayá, los mismos que son arrendados a su compañía relacionada Delltex S.A. y 3 terrenos y 3 edificios ubicados en el Centro Histórico, los cuales son arrendados a terceras personas.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes -

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la salida de divisas y total	<u>-</u>	<u>24,405</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	56,335	60,198
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA e impuesto a la renta	<u>2,308</u>	<u>665</u>
Total	<u>58,643</u>	<u>60,863</u>

8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	391,641	443,026
Gastos no deducibles	<u>67,587</u>	<u>46,152</u>
Utilidad gravable	<u>459,228</u>	<u>489,178</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>101,030</u>	<u>107,619</u>
Anticipo calculado y pagado (2)	<u>31,082</u>	<u>33,381</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>101,030</u>	<u>107,619</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

8.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
SalDOS al comienzo del año	60,198	76,268
Provisión del año	101,030	107,619
Pagos efectuados	<u>(104,893)</u>	<u>(123,689)</u>
SalDOS al fin del año	<u>56,335</u>	<u>60,198</u>

Pagos efectuados - Incluye retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto a la renta por pagar.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>391,641</u>	<u>443,026</u>
Gasto impuesto a la renta	86,161	97,465
Gastos no deducibles	<u>14,869</u>	<u>10,154</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>101,030</u>	<u>107,619</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>25%</u>	<u>24%</u>

8.5 Aspectos Tributarios - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo

8.6 Precios de Transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la

Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación que actualmente pone en uso la Administración de la Compañía, si es el caso.

9.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no está expuesta a este riesgo, considerando de que los ingresos que genera la Compañía son cancelados en su mayoría de forma anticipada por los clientes.

9.1.2 Riesgo de liquidez - La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo inversiones, proveniente de préstamos. La Administración de la Compañía, monitorea constantemente el flujo de efectivo.

La Compañía no mantiene obligaciones asociadas con pasivos financieros, que podrían afectar su liquidez.

9.1.3 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

9.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	751,100	1,095,146
Cuentas por cobrar comerciales	30,065	3,700
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>121,160</u>	<u>349,222</u>
Total	<u>902,325</u>	<u>1,448,068</u>
<u>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total	<u>12</u>	<u>1,223</u>

9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social - Al 31 de diciembre de 2016, está constituido por 8,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

10.2 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.

10.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad distribuible	1,759,245	1,468,634
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES	2,735,855	2,735,855
Reserva según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>481,619</u>	<u>481,619</u>
Total	<u>4,976,719</u>	<u>4,686,108</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF PYMES y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF PYMES. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

10.4 Dividendos - 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 sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

11. INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Ingresos por arrendamientos de terrenos	335,292	335,292
Ingresos por arrendamientos de locales comerciales	<u>212,691</u>	<u>208,711</u>
Total	<u>547,983</u>	<u>544,003</u>

12. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

12.1 La Compañía como arrendador

12.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relaciona con las propiedades de inversión de propiedad de la Compañía con términos de arrendamiento de un año renovable automáticamente. Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2016 y 2015, los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$548 mil y US\$544 mil, respectivamente.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

13.1 Transacciones comerciales - Durante los años 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Arriendo de terreno a Delltex Industrial S.A.	<u>335,292</u>	<u>335,292</u>
13.2 Préstamo concedido a parte relacionada		
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	<u>121,160</u>	<u>349,222</u>

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Gerencia de Inmobiliaria García Moreno S.A. en marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de Inmobiliaria García Moreno S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
