

## **INMOBILIARIA GARCÍA MORENO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía 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.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de febrero del 2011, aprobó la fusión por absorción con su compañía relacionada Exceltex S.A., la cual posee tres terrenos en el sector de Cumbayá. A través del proceso de fusión, se transfiere a Inmobiliaria García Moreno S.A. la totalidad de activos, pasivos y patrimonio de Exceltex S.A.. El proceso de fusión fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 7 de septiembre del 2011 e inscrito en el Registro Mercantil mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.11.002458 el 29 de septiembre del 2011. Los estados financieros de Exceltex S.A. fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía en el año 2011 (Ver Nota 14).

La Compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Inmobiliaria García Moreno S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 30 de marzo del 2012 y 25 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de

diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria García Moreno S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).
- 2.3 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 y sobregiros bancarios.
- 2.4 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 por deterioro de valor.

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

La vida útil para efectos de depreciación es 60 y 64 años para edificios y 45 para los cerramientos.

- 2.5 Deterioro de 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 por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

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

**2.6.1 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 imponibles 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.

**2.6.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.7 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.

**2.8 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.

**2.8.1 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.

**2.9 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.

**2.9.1 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

**2.10 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.

**2.11 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.

- 2.12 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía mantiene principalmente 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.

- 2.12.1 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, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

- 2.12.2 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.13 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.

- 2.13.1 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, menos cualquier deterioro

- 2.13.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)**

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) 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. ADM 08199 del 3 de julio del 2008; y, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PYMES.

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

La aplicación de las NIIF 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 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

#### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

Inmobiliaria García Moreno S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### 3.2 Exenciones optativas a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, por la medición de una partida de propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La Sección 35 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF PYMES.

Inmobiliaria García Moreno S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales (Ver Nota 6.1).

b) **Impuestos diferidos** - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

3.3 **Conciliación entre NIIF PYMES y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador** - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria García Moreno S.A.

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>1,051</u>	<u>681</u>
<b>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</b>		
Medición al costo amortizado de préstamos a compañía relacionada	6	5
Medición a valor razonable de propiedades de inversión <b>(1)</b>	2,344	2,358
Medición a valor razonable de propiedades de inversión por efectos de fusión (Nota 14) <b>(1)</b>	<u>923</u>	<u>          </u>
Subtotal	<u>3,273</u>	<u>2,363</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF PYMES	<u>4,324</u>	<u>3,044</u>

**3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011**

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado	355
Previamente	
<i>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</i>	
Efecto de interés en préstamos	1
Incremento del gasto depreciación (2)	<u>(14)</u>
Subtotal	<u>(13)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF PYMES	<u>342</u>

**a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:**

**(1) Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión y adicionalmente, por efectos de la fusión por absorción con su compañía relacionada Exceltex S.A. al 31 de diciembre del 2011, también se determinó el valor razonable de las propiedades de inversión de esa compañía. Tales procedimientos fueron efectuados por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES por US\$2.4 millones y US\$3.3 millones, respectivamente y un incremento en el gasto depreciación del año 2011 por US\$14 mil.

**b) Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos -** La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la Sección 35:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	3,423	2,430

(en miles de U.S. dólares)

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA</u> <u>anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Impuesto a la renta por pagar	Separado en impuesto a la renta	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	73	31
Reserva de capital	Separado en reserva de capital	Incluido en reservas según PCGA anteriores - reserva de capital	482	422

- c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

### 3.3.3 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:*

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

## 4. 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.

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Delltex Industrial S.A. - compañía relacionada (1)	321	321	
Clientes locales (1)	7	7	3
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

Total	<u>327</u>	<u>328</u>	<u>3</u>
-------	------------	------------	----------

(1)Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos de inmuebles de acuerdo con los respectivos contratos suscritos.

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas dudosas por el 100% de todas las cuentas por cobrar con una antigüedad de 360 días o más debido a que la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 360 días no son recuperables.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	3,443	3,443	2,430
Depreciación acumulada	<u>(41)</u>	<u>(20)</u>	<u>—</u>
Total	<u>3,402</u>	<u>3,423</u>	<u>2,430</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	1,996	1,996	1,017
Edificios	<u>1,406</u>	<u>1,427</u>	<u>1,413</u>
Total	<u>3,402</u>	<u>3,423</u>	<u>2,430</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<u>Costo</u>			
Saldos al 1 de enero del 2011	1,017	1,413	2,430
Efectos de fusión (Nota 14)	<u>979</u>	<u>34</u>	<u>1,013</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2012	<u>1,996</u>	<u>1,447</u>	<u>3,443</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Gasto por depreciación y saldos al 31 de diciembre del 2011		20	20
Gasto por depreciación		<u>21</u>	<u>21</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		<u>41</u>	<u>41</u>

**11.1. Aplicación del costo atribuido** - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA <u>anteriores</u>	...Enero 1, 2011... Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Edificios	72	1,341	1,413
Terrenos	—	<u>1,017</u>	<u>1,017</u>
Total	<u>72</u>	<u>2,358</u>	<u>2,430</u>

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	... Enero 1, ... <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>			
Préstamos a partes relacionadas y total <b>(1)</b>	<u>933</u>	<u>1,176</u>	<u>1,250</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	179	243	74
No corriente	<u>754</u>	<u>933</u>	<u>1,176</u>
Total	<u>933</u>	<u>1,176</u>	<u>1,250</u>

**(1)** Corresponde a una obligación por cobrar a Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (compañía relacionada), con vencimiento hasta mayo del 2017 y que devenga una tasa de interés efectiva anual del 8.28%.

## 8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Dividendos por pagar (1)	495	575
Compañías relacionadas	1	29
Otras	<u>—</u>	<u>6</u>
Total	<u>496</u>	<u>651</u>

## 9. IMPUESTOS

9.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	76	73
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>77</u>	<u>32</u>

9.2 *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:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	450	455
Gastos no deducibles	<u>53</u>	<u>15</u>
Utilidad gravable	<u>503</u>	<u>470</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>116</u>	<u>113</u>
Anticipo calculado (2)	<u>XX</u>	<u>XX</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>116</u>	<u>113</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2012) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2012).

(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.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	73	31
Provisión del año	116	113
Pagos efectuados	<u>(113)</u>	<u>(71)</u>
Saldos al fin del año	<u>76</u>	<u>73</u>

**Pagos efectuados** - Incluye el anticipo de impuesto a la renta, retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto.

**9.4 Aspectos Tributarios:**

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF. Considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, y , por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por este concepto.

**9.5 Precios de transferencia** - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no supera el mencionado importe; por consiguiente, no ha preparado el referido estudio.

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

	Saldos a		
	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	893	559	253
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	3,273	3,273	2,363
Reserva según PCGA Anteriores - Reserva de Capital	<u>482</u>	<u>482</u>	<u>422</u>
Total	<u>4,648</u>	<u>4,314</u>	<u>3,038</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF 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**

- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo 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 según PCGA anteriores, 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.

## 11. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de los ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos operativos de terrenos	335	335
Ingresos por arrendamientos operativos de locales comerciales	143	130
Ingresos por intereses sobre activos financieros medidos al costo amortizado	<u>87</u>	<u>98</u>
Total	<u>565</u>	<u>563</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 poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de hasta tres años con terceros y compañías relacionadas. Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2012 y 2011, 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\$478 mil y US\$465 mil, respectivamente. (Ver Nota 11).

## 13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	<u>335</u>	<u>335</u>
Intereses ganados	<u>87</u>	<u>98</u>

## 14. FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Con fecha 29 de septiembre del 2011, se efectuó la fusión por absorción por parte de Inmobiliaria García Moreno S.A. a su compañía relacionada Exceltex S.A.; así como también el aumento de capital y la reforma de los estatutos de la Compañía absorbente. La

fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 29 de septiembre del 2011. Los valores incorporados de activos, pasivos y patrimonio de la Compañía absorbida fueron registrados de acuerdo con NIIF PYMES aplicables a la fecha de la referida fusión. Un resumen de los saldos incorporados por efecto de la fusión es como sigue:

**ACTIVOS**

(en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS CORRIENTES:

Otras cuentas por cobrar y total activos corrientes	1
-----------------------------------------------------	---

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	<u>1,013</u>
--------------------------	--------------

TOTAL	<u>1,014</u>
-------	--------------

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

PASIVOS CORRIENTES:

Otras cuentas por pagar y total pasivos corrientes	<u>76</u>
----------------------------------------------------	-----------

PATRIMONIO:

Capital social	4
----------------	---

Utilidades retenidas:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	923
----------------------------------------------------------------------------------	-----

Reserva según PCGA anteriores - Reserva de Capital	60
----------------------------------------------------	----

Déficit acumulado	<u>(49)</u>
-------------------	-------------

Total patrimonio	<u>938</u>
------------------	------------

TOTAL	<u>1,014</u>
-------	--------------

**15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 28 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.