INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES.

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Compañía relacionada (Nota 13)	-	25,709
Clientes locales	31,902	21,303
Provisión para cuentas dudosas	(1,429)	(1,429)
Total	30,473	45,583

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. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de otros activos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>		
Certificados de depósito (1)	1,050,000	1,110,000
Préstamos a partes relacionadas (2)	565,434	753,659
Total	1,615,434	1,863,659
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1,266,209	1,304,046
No corriente	349,225	559,613
Total	1,615,434	1,863,659

- (1) Corresponde a certificados de depósito en Banco del Pichincha C.A. con una tasa de interés efectiva anual promedio del 4.63% y con vencimiento en 90 días. Las referidas inversiones son clasificadas como mantenidas hasta su vencimiento.

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

- (2) Corresponde a préstamo realizado a Urbanizadora Naciones Unidas S.A. con una tasa de interés efectiva anual del 8.28% y con vencimiento hasta mayo de 2017 (Ver Nota 13).

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de propiedades de inversión, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Costo	3,408,969	3,408,969
Depreciación acumulada	(100,070)	(80,056)
Total	3,308,899	3,328,913
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,995,890	1,995,890
Edificios	1,413,079	1,413,079
Total	3,408,969	3,408,969

8. IMPUESTOS CORRIENTES.

8.1 Activos y pasivos del año corriente.

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Activo por impuesto corriente:</u>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	-	694
IVA y total	-	694
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	76,268	58,767
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	293	345
Total	76,561	59,112

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

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, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	492,409	423,687
Gastos no deducibles	39,558	26,872
Utilidad gravable	531,967	450,559
Impuesto a la renta causado (1)	117,033	99,123
Anticipo calculado	34,131	32,311
Impuesto a la renta cargado a resultados	117,033	99,123

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

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014.

8.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldos al comienzo del año	58,767	75,598
Provisión del año	117,033	99,123
Pagos efectuados	(99,532)	(115,954)
Saldos al fin del año	76,268	58,767

Pagos efectuados. - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente y el saldo inicial.

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

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, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	492,409	423,687
Gasto de impuesto a la renta	108,330	93,211
Gastos no deducibles	8,703	5,912
Impuesto a la renta cargado a resultados	117,033	99,123
Tasa Efectiva de Impuestos	24%	23%

8.5 Aspectos Tributarios.

Código Orgánico de la Producción.

Con fecha diciembre 29 de 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 de 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 no tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero de 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF.

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

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. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no está expuesta a este riesgo.

9.1.2 Riesgo de liquidez.- La Administración de la Compañía. monitorea constantemente el flujo de efectivo, manteniendo reservas para el cumplimiento de obligaciones detallados en los flujos de efectivo.

9.1.3 Riesgo de capital.- La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía está en la capacidad de continuar como negocio en marcha.

9.2 Categorías de instrumentos financieros.

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos	240,429	196,462
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 5)	30,473	45,583
Otros activos financieros (Nota 6)	1,615,434	1,863,659
Total	1,886,336	2,105,705
<u>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</u>		
Otras cuentas por pagar y total	77,340	442,723

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

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 2014 y 2013, 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:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidades retenidas distribuibles	1,342,973	1,220,326
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	3,217,474	3,217,474
Reserva según PCGA Anteriores - Reserva de Capital	481,619	481,619
	<u>5,042,066</u>	<u>4,919,419</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 de 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

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 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.

Durante el año 2014, se declaró dividendos por US\$252,729 y se mantienen dividendos por pagar por US\$77,340.

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.

Un resumen de ingresos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos por arrendamientos operativos de terrenos	356,092	335,292
Ingresos por arrendamientos operativos de locales comerciales	153,857	151,500
	<u>509,949</u>	<u>486,792</u>

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

12. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

La Compañía como arrendador.

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 2014 y 2013, 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\$489149 mil y US\$486792 mil, respectivamente.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

13.1 Transacciones comerciales.

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Arriendo de terreno a Delltex Industrial S.A. y total	335,292	335,292

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo adeudado por Delltex Industrial S.A. y total (Nota 5)	-	25,709

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

13.2 Préstamo concedido por parte relacionada

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Urbanizadora Naciones Unidas S.A. y total	559,615	753,659

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

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 de 2015) 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 de 2014, han sido aprobados por la Gerencia de Inmobiliaria García Moreno S.A. en marzo 30 de 2015 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.