

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
Samborondón - Ecuador**

OPINIÓN:

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los estados conexos de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros del año 2018, se presentan para efectos comparativos con los del año 2019.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, al 31 de diciembre del 2019, así como el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN:

3. 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 de nuestro informe". Somos independientes de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN 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 con disposiciones sobre los requerimientos 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.

RESTRICCIÓN DE USO:

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención sobre el siguiente asunto:

4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas y de la Administración de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no ha sido modificada por este asunto.

INFORMACIÓN PRESENTADA EN ADICIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

4. La administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores 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 los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del Gobierno de la Compañía.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS:

5. La Administración de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, 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.
6. 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 el 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 de cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista de hacerlo.

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

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

7. El objetivo de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que 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), siempre detecte un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales sí, individualmente o en conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. 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 intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos 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 eficacia del control interno de la compañía.

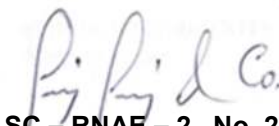
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan 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 futuras 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.
9. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y de los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES:

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de: la Estructura Organizacional y la Adopción y Aplicación de Políticas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos se encuentra adjunta; y de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emiten por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2017-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al año terminado el 31 de diciembre del 2019, requieran ser informadas por separado o como parte del presente informe.



SC – RNAE – 2 No. 274



**CPA. Manuel Pérez C.
GERENTE
Registro Nac. No. 17.183**

**Mayo 6 del 2020
Guayaquil, Ecuador**

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. A. dólares)

		Diciembre 31,	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS	NOTAS		
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	E	43,525.10	136,365.40
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	F	34,184.99	90,866.00
Activos por impuestos corrientes	G	12,942.35	
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		90,652.44	227,231.40
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, muebles y equipo	H	1,477,874.21	1,542,300.72
Inversiones a largo plazo	I	55,558.00	55,558.00
		1,624,084.65	1,825,090.12
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar, comerciales y otras	J	96,354.28	223,438.18
Pasivos por impuestos corrientes	K	299.59	17,404.73
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		96,653.87	240,842.91
PATRIMONIO:			
Capital pagado	L	175,606.00	175,606.00
Reservas	M	118,644.57	118,644.57
Resultado por adopción NIIF PYME, primera vez	N	1,240,850.77	1,240,850.77
Resultados acumulados	O	(7,670.56)	49,145.87
		1,527,430.78	1,584,247.21
		1,624,084.65	1,825,090.12

Vea notas de A a S a los estados financieros


Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General


CBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en U. S. A. dólares)

	<u>NOTAS</u>	Año terminado el 31 de Diciembre, <u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Arriendos		32,400.00	26,150.00
Dividendo percibidos		3,595.93	18,468.04
Venta de Activos Fijos			875,000.00
		35,995.93	919,618.04
EGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Costo de Venta			733,838.91
Gastos de Administración		20,652.69	52,881.94
Depreciaciones		64,426.51	28,009.66
Impuestos y otras contribuciones		7,733.16	15,818.63
		92,812.36	830,549.14
(PÉRDIDA) GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA			
		(56,816.43)	89,068.90
Impuesto a la Renta	(Nota K)		(17,105.13)
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL EJERCICIO		(56,816.43)	71,963.77
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO, NETO		(56,816.43)	71,963.77

Vea notas de A a S a los estados financieros


 Dr. Abelardo García Calderón
 Gerente General

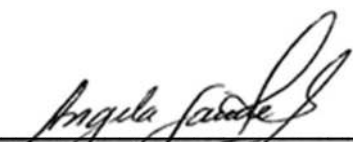

 CBA. Angela Jaime González
 Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en U. S. A. dólares)

	Capital Pagado	Reservas Legal	De Capital	Resultado por adopción NIIF, primera vez	Resultados acumulados	Total del Patrimonio
Saldo a enero 1 del 2018	175,606.00	450.16	118,194.41	1,240,850.77	(21,639.35)	1,513,461.99
Ajuste					(1,178.55)	(1,178.55)
Utilidad del ejercicio					71,963.77	71,963.77
Saldo a diciembre 31 del 2018	175,606.00	450.16	118,194.41	1,240,850.77	49,145.87	1,584,247.21
Pérdida del ejercicio					(56,816.43)	(56,816.43)
Saldo a diciembre 31 del 2019	175,606.00	450.16	118,194.41	1,240,850.77	(7,633.56)	1,527,430.78

Vea notas de A a S a los estados financieros


 Dr. Abelardo García Calderón
 Gerente General

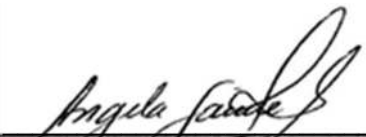

 CBA. Angela Jaime González
 Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en U. S. A. dólares)

	Año Terminado el 31 de Diciembre,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Efectivo recibido de clientes y otros	89,081.01	1,043,003.70
Efectivo pagado a proveedores y otros	(57,507.75)	(108,655.00)
Dividendos en efectivo	3,595.93	18,468.04
Efectivo neto proveniente de las actividades ordinarias	35,169.19	952,816.74
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos (incluye construcciones)		(330,889.26)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo de accionistas – corto plazo		
Pagos préstamo de accionistas	(128,009.49)	(495,425.53)
Efectivo neto (usado) en actividades de financiam.	(128,009.49)	(495,425.53)
(DISMINUCIÓN) INCREMENTO DEL EFECTIVO, NETO	(92,840.30)	126,501.95
EFECTIVO DISPONIBLE:		
Saldo del efectivo al inicio del año	136,365.40	9,863.45
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	43,525.10	136,365.40
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) GANANCIA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
(PÉRDIDA) GANANCIA DEL EJERCICIO	(56,816.43)	71,963.77
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones	64,426.51	28,009.66
Provisión del impuesto a la renta		17,105.13
Costo de inmueble		733,838.91
	7,610.08	850,917.47
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	56,681.01	141,853.70
Servicios y otras pagos anticipados		12,230.11
Activos por impuestos corrientes	(12,942.35)	1,242.00
Cuentas por pagar	925.59	(51,785.70)
Impuestos por pagar	(17,105.14)	(1,640.84)
	27,559.11	101,899.27
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	35,169.19	952,816.74

Vea notas de A a S a los estados financieros


Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General


CBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.- (La Compañía), es una compañía anónima constituida en Mayo 29 de 1969 en la ciudad de Guayaquil – Provincia del Guayas, inscrita en el Registro Mercantil en junio 28 del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. Para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar toda clase de actos relacionados con su objeto social y permitido por las leyes del Ecuador.

En Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 26 de octubre del 2015, los accionistas por haber llegado a un acuerdo con las Compañías Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A. Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A., aprueban por unanimidad realizar la Fusión por Absorción por parte de INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN, para lo cual se debe realizar lo siguiente:

1. Fusión por absorción de las compañías de nombre: Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A. Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A.
2. Adquisición del patrimonio en bloque de las compañías: Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A. Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A.
3. Aprobación de las bases de operación de absorción de las Compañías: Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A. Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A..
4. Aumento del capital y correspondiente asignación de acciones.
5. Reforma parcial al estatuto.

Con fecha 26 de octubre del 2016, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0005570 resuelve: **1.-** Aprobar el aumento de capital de la compañía Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., en US\$ 2.50; **2.-** Aprobar la disolución anticipada de las compañías Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A., Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A.; la fusión que por absorción hace Inmobiliaria García Calderón S. A. , de conformidad con los términos constantes en la referida escritura, **3.-** Disponer que el registrador de la Propiedad del Cantón Samborondón inscriba el aumento de capital de la compañía Inmobiliaria García Calderón S. A. en US\$ 174,806, dividido en 174,806 acciones de US\$ 1.00 cada una y la reforma de su estatuto. **4.-** Disponer que los Notarios Cuadragesimo Primero, Segundo, Décimo y Cuarto del cantón Guayaquil, tomen nota al margen de las matrices de la escritura pública que se aprueba y de las compañías absorbente y absorbidas, respectivamente. **5.-** Disponer que el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Samborondón y el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil: a) inscriba, el primero, la referida escritura pública junto con la presente Resolución, archive una copia de dicha escritura y devuelva las restantes con la razón de la inscripción que se ordena y cumpla las demás prescripciones contenidas en la Ley de Registro; y b) cancelen el primero y el segundo, respectivamente, la inscripción correspondiente a las escrituras públicas de constitución de las compañías Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A., Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A. en virtud de que dichas compañías han sido absorbidas por la compañía Inmobiliaria García Calderón S. A..

La Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0005570 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros en fecha 26 de octubre del 2016, fue inscrita en el Registro Mercantil de los cantones de Samborondón y Durán el 4 de abril del 2017.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA (Continuación....)

La Compañía, hasta la presente fecha, mantiene inversiones en acciones sin ejercer influencia significativa sobre estas entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no se cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de los estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2018, han sido autorizada por la Administración de la Compañía en marzo 18 del 2019, los cuales han sido preparados y presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2012, de conformidad con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008 y SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de diciembre del 2011.

Base de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Vida útil de los activos fijos y deterioro.
- b) Cálculo de provisiones

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Cuentas por cobrar comerciales Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión para cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar y el valor presente de los flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en resultados, si hubiere.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, son clasificados como no corrientes.

Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida.

Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Durante el año 2019 y 2018, la compañía no ha identificado pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales cuyos plazos no superan los noventa días.

Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Propiedades.- Terrenos y edificios están presentados por su valor razonable, siendo el valor razonable el de la fecha de valuación, menos depreciación acumulada.

La política de la entidad respecto al registro de los incrementos, resultantes de los revalúos, son reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de los revalúos para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado del revalúo se reconoce en ganancia o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Presidencia consideró que no existe evidencia de que su uso genere una revisión de la vida útil estimada, que necesiten una valuación del valor razonable y además, su efecto lo considera inmaterial.

La administración ha considerado establecer como política el 10% como valor residual del costo de adquisición, debido a que considera que podrá obtener ese monto al finalizar su vida útil estimada.

La depreciación de los edificios, se efectúa de acuerdo con la vida útil determinada por la administración de la compañía, en base a la información técnica de los activos, y son:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	28, 40 y 42

La depreciación de los edificios, se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta. La depreciación de estos bienes, incluida su revalúo si lo hubiere, se reconoce en resultados.

Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos mediante informe de un perito evaluador, con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

Provisiones para contingencia.- La entidad registra provisiones cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's para PYMES, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha transferido.

Proveedores y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la Compañía a favor de terceros, basadas en condiciones de créditos normales, las cuales no tienen intereses pactados y se registran a su valor razonable.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más o menos el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades: del 22% para el año 2018, debido a que sus ingresos operativos no supera el umbral del US\$ 1MM, pasado este monto el impuesto es del 25%. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

Impuesto a la renta diferido.- El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen para todas las diferencias temporales que se espere disminuyan las ganancias tributarias futuras, o cualquier pérdida o créditos tributarios no utilizados. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura es probable que se recupere.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias, que se espere aumenten la ganancia fiscal en el futuro, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de la plusvalía comprada y de aquellos cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociadas.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la ganancia anual. Al 31 de diciembre del 2019, no se la registra por cuanto no tiene trabajadores contratados.

C. ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS:

En la aplicación de las políticas de la Compañía, las cuales se describen en la **Nota B**, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos posteriores.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

C. ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS: (Continuación.....)

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos, que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, 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 hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable que obtendría de su venta o su valor de uso, el mayor. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A., no identificó activos que se encuentren deteriorados.

D. GESTION DE RIESGO FINANCIERO:

Los principales pasivos financieros de INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A., incluyen obligaciones a proveedores locales debidamente instrumentadas (fecha de vencimiento). La Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y efectivo que provienen directamente de sus operaciones

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, crediticio y liquidez, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos no son aplicables a la Compañía en su totalidad, como se indica a continuación:

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo; el riesgo de las tasas de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generan intereses, de existir, las tasas son razonablemente paralelas a las determinadas para los préstamos obtenidos para capital de trabajo, los ingresos y los flujos de efectivos operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda extranjera, por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas, debido a que sus ventas, cuentas por cobrar y por pagar, son realizados en dólares de los estados unidos de américa, unidad monetaria de la República del Ecuador.

Riesgo de precios.- la Compañía está expuesta al riesgo moderado de precios de los insumos y otros gastos de operación y de mantenimiento, adquiridos localmente y, debido a los bajos niveles de inflación no se encuentran afectados por la volatilidad de sus precios.

Riesgo crediticio.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera. La Compañía no tiene este riesgo debido a que sus ingresos ordinarios provienen de los servicios prestados a compañías relacionadas.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona a través del área financiera de la Compañía de acuerdo con la política corporativa. Las inversiones de los excedentes de los fondos (si los hay) son realizadas solamente con las contrapartes aprobadas por la administración de la Compañía.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

D. GESTION DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación.....)

Riesgo de liquidez.- Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda cancelar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. La Compañía, realiza el seguimiento de su riesgo de déficit de fondos utilizando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez.

Al 31 de diciembre del 2019, el índice de liquidez del 0.94 (0.94 en el año 2018) refleja que no hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. La gerencia manifiesta que ésta deficiencia de efectivo es por el préstamo a corto plazo de los accionista, sin costo.

Gestión del capital.- El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía controla el capital utilizando un índice de endeudamiento, definido como la deuda neta sobre el patrimonio total. Dentro de la deuda neta, la Compañía agrupa, préstamos y cuentas por pagar comerciales, menos el efectivo y equivalentes de efectivo y pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2019 se mejoró este índice significativamente (en 2018, la compañía se encontraba poseída financieramente por sus accionistas), como se indica a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras corrientes		96,653.87	240,842.91
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo		(43,525.10)	(136,365.40)
Deuda neta	(A)	53,128.77	104,477.51
Patrimonio		1,527,430.78	1,584,247.21
Total patrimonio y deuda neta	(B)	1,580,559.55	1,688,724.72
Índice de endeudamiento	(A/B)	3.36%	6.19%

E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está compuesto por los fondos siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	330.55	330.55
Banco Bolivariano	43,194.55	136,034.85
	<u>43,525.10</u>	<u>136,365.40</u>

Los saldos mantenidos en la cuenta corriente bancaria no genera intereses.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se conforman como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compañías Relacionadas		
MAPGRAFI S. A.		51,181.01
INSEDU S.A.	15,872.65	21,372.65
Por Cobrar Clientes		
Constructora Valero	18,312.34	18,312.34
	<u>34,184.99</u>	<u>90,866.00</u>

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se conforman como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo del impuesto a la renta	12,942.35	
	<u>12,942.35</u>	

H. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO:

Durante el año 2019 y 2018, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<u>SALDO AL</u> <u>01-01-2019</u>	<u>TRANSF. Y</u> <u>ADICIONES</u>	<u>RECLASIF</u>	<u>VENTA Y/O</u> <u>BAJAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>12 - 31 - 2019</u>
Terrenos: Costo	307,463.75				307,463.75
Revalúo	208,051.07				208,051.07
Edificios: Costo	756,330.29				756,330.29
Revalúo	316,179.50				316,179.50
Muebles y Enseres	34,539.04				34,539.04
Maquinaria y Equipo	14,050.19				14,050.19
	<u>1,636,613.84</u>				<u>1,636,613.84</u>
Depreciación Acumulada	(94,313.12)	(64,426.51)			(158,739.63)
	<u>1,542,300.72</u>	<u>(64,426.51)</u>			<u>1,477,874.21</u>

	<u>SALDO AL</u> <u>01-01-2018</u>	<u>TRANSF. Y</u> <u>ADICIONES</u>	<u>RECLASIF</u>	<u>VENTA Y/O</u> <u>BAJAS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>12 - 31 - 2018</u>
Terrenos	755,514.82				515,514.82
Edificios	951,179.50			(240,000.00)	1,072,509.79
Muebles y Enseres		34,539.04		(635,000.00)	34,539.04
Maquinaria y Equipo	14,050.19				14,050.19
Obras en Proceso	459,980.07	296,350.22	(756,330.29)		1,636,613.84
	<u>2,180,724.58</u>	<u>330,889.26</u>		<u>(875,000.00)</u>	<u>1,636,613.84</u>
Depreciación Acumulada	(207,464.55)	(28,009.66)		141,161.09	(94,313.12)
	<u>1,973,260.03</u>	<u>302,879.60</u>		<u>(733,838.91)</u>	<u>1,542,300.72</u>

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

H. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO: (Continuación.....)

El valor de los edificios corresponden al ajuste por la adopción de las NIIF PYMEs, realizadas durante el año 2011, periodo de transición.

Al 31 de diciembre del 2018, Obras en Proceso corresponde a construcción de vivienda para los accionistas de la compañía, la cual estará ubicada en el solar 22 del conjunto Residencial Río Lago, ubicado en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondon, según contrato firmado con la constructora EDITRAX S. A., el 16 de marzo del 2017. (Ver **Nota P**).

Con fecha 4 de junio del 2018, el Municipio de Samborondon emitió el **CERTIFICADO DE INSPECCIÓN FINAL**, mediante la cual se dio por concluida la construcción de la vivienda ubicada en el solar 22 del conjunto Residencial Río Lago, ubicado en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondon, misma que fue construida por la compañía EDITRAX S. A.

Venta de Bien Inmueble

Con fecha 5 de marzo del 2018, INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.(VENDEDOR), y la UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA – UTPL (COMPRADOR), celebraron la COMPRAVENTA de los solares ocho y nueve, los cuales fusionados conforman el lote ocho, situados en la ciudadela Kennedy, sector treinta y tres, manzana dos, zona A, parroquia Tarqui, código catastral 033-0002-008-0-0-0-1 cuyos linderos son **POR EL NORTE:** Con Calle Única, con 40.00 m²; **POR EL SUR:** don solar 16, con 40 m²; **POR EL ESTE:** Solar 6, con 40 m²; y **POR EL OESTE:** Solar diez, con 40m². Dando un área o superficie total del solar de 1,600 m²; en el lote de terrero numero ocho fusionado objeto de esta compraventa, existe una construcción de dos pisos y áreas adicionales como jardinería, piscina, áreas de retiro que juntos suman un área total de construcción de 2,040.40 m². El precio de venta del bien descrito es de US\$ 875,000.00 al contado con un cheque bancario (Banco Pichincha C. A. No. 665340 de la cuenta corriente No. 230199)

I. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gráficos Nacionales S. A.	26,030.00	26,030.00
Banco Bolivariano S. A.	29,528.00	29,528.00
	(1)	(1)
	<u>55,558.00</u>	<u>55,558.00</u>

- (1) Las acciones registradas al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018, son producto de la Fusión por Abosorción que realizó Inmobiliaria García Calderón con Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A., Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A., de las cuales, ADAGIO Y MAQUENGO, mantenían inversiones en acciones (Ver **Nota P**).

Al 31 de diciembre del 2019, las acciones (por fusión con ADAGIO S. A. Y MAQUENGO S. A.) mantenidas en la compañía Gráficos Nacionales S. A., y Banco Bolivariano S. A., la fecha de este reporte han sido transferidas a nombre de Inmobiliaria García Calderón, por US\$ 26,030.00 y US\$ 29,528.00, respectivamente. Producto de estas inversiones la compañía ha recibido dividendos en efectivo en el año 2019 US\$ 3,595.93 (durante el año 2018, de Gráficos Nacionales S. A. US\$ 16,895.48 y del Banco Bolivariano S. A. US\$ 1,572.56).

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Espresadas en U. S. A. dólares)

J. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están constituidas como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores		925.59	
Accionista			
Lic. Abelardo García Calderón	(2)	1,991.08	130,000.57
Compañías Relacionadas			
PROMOEDU S. A.		93,437.61	93,437.61
		<u>96,354.28</u>	<u>223,438.18</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden al saldo de valores cancelados por el Dr. Abelardo García Calderón y Señora a la compañía constructora EDITRAX S. A, para la construcción que se está realizando (**Ver Nota G**), financiado con préstamo otorgado por Banco Bolivariano del cual Inmobiliaria García Calderón es Codeudor. Este valor será cancelado con la venta futura de un inmueble.

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	(3)		17,105.13
Impuesto adeudados		299.59	299.60
		<u>299.59</u>	<u>17,404.73</u>

- (3) La conciliación del impuesto a la renta del periodo, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) Ganancia del ejercicio, antes del impuesto a la renta	(56,816.43)	89,068.90
Más: Partidas no deducibles	8,514.26	7,149.73
Menos: Ingresos Exentos – Dividendos recibidos en efectivo	(3,595.93)	(18,468.04)
Base imponible	<u>(51,898.10)</u>	<u>77,750.59</u>
Impuesto a la Renta		<u>17,105.13</u>
Impuesto a la Renta (Anticipo, impuesto mínimo)		
Impuesto a Pagar		<u>17,105.13</u>

El 29 de diciembre del 2017 (Aplica para el año 2018), se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyos aspectos más importantes como el tratamiento tributario de las provisiones jubilaires y desahucio, no son de aplicación de la compañía debido a que no mantiene contratado trabajadores.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación.....)

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica Para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleos y Estabilidad y Equilibrio Social, cuyos aspectos más importantes de esta ley lo detallamos a continuación:

Impuesto a la Renta.

Ingresos:

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9, exenciones que establecía lo siguiente: En la liquidación del impuesto a la renta no se reconocerá más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para Nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios.

Gastos deducibles:

- Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la renta y la exención del Impuesto a la Salida de Divisas relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa:

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea un residente fiscal del Ecuador. A continuación detallamos las nuevas tasas de impuestos vigentes a partir del año 2018, para las compañías consideradas como:

Empresas	Ingresos		Impuesto a la Renta
	Desde	Hasta	
Micro	0	300,000	22%
Pequeñas	300,001	1,000,000	22%
Pymes	1,000,001	En adelante	25%

Anticipo de impuesto a la renta:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación.....)

Impuesto al Valor Agregado:

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrán ser utilizados hasta dentro de 5 años, contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones del IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de Instituciones del Sistema Financiero ya no representa un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2016 al 2019.

Otros asuntos:

En el R.O. No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual se establecieron reformas tributarias aplicables para el año 2020, siendo estas las :

- a. Se consideran las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso.”
- b. Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definido en el artículo 37 de esta Ley.

Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.”

Esta reforma, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima Tercera, entra en vigencia a partir del año 2021.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación.....)

- c. Distribución de dividendos o utilidades.- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Quando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- d. El Art. 41, que trataba sobre el anticipo del impuesto a la renta fue sustituido por el siguiente:

Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento.

Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.”.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresadas en U. S. A. dólares)

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación.....)

- e. Las normas tributarias que regulan el Régimen Impositivo para Microempresas y el régimen para el tratamiento de rentas derivadas de la distribución de dividendos serán aplicables a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial.

L. CAPITAL PAGADO:

		Diciembre 31,	
	%	2019	2018
Abelardo Vicente García Calderón	20	35,121.01	35,121.01
Guiomar Meneses Alarcón	20	35,121.01	35,121.01
Abelardo García Meneses	15	26,341.01	26,341.01
Guiomar García Meneses	15	26,341.01	26,341.01
Daniela García Meneses	15	26,341.01	26,341.01
Andrés García Meneses	15	26,341.01	26,341.01
		<u>175,606.01</u>	<u>175,606.01</u>

La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, mediante Resolución N°SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00007050, del 28 de agosto de 2019, en su Artículo Primero, ordena la liquidación de la compañía, por encontrarse disuelta de pleno derecho, por haberse vencido el plazo de duración fijado en el contrato social, según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 361 de la Ley de compañías. La administración inició el trámite de reactivación, por lo que Mediante Resolución N°SCVS-INC-DNASD-SAS-2019-00007050, del 28 de agosto de 2019, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en su Artículo Segundo, dispone que el Registrador Mercantil del cantón Samborondón inscriba la fijación del plazo y la reforma del estatuto social de la compañía **INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S.A.IGSA “EN LIQUIDACION”**, además en su Artículo Tercero, aprueba la reactivación de la compañía, por ser procedente en virtud de lo dispuesto en el artículo 414.1 de la Ley de compañías.

En la Resolución anteriormente mencionada, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en su Artículo Séptimo, declara terminado el proceso de Liquidación y sin efecto el nombramiento de Liquidador.

M. RESERVAS:

a) Reserva legal:

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital. Al 31 de diciembre del 2019, no se realizó la apropiación sobre las ganancias del año 2018.

b) Reserva de Capital:

Al 31 de marzo del año 2000, las partidas no monetarias fueron corregidas por el índice de corrección de brecha de acuerdo a los procedimientos indicados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía ha transferido los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria a la cuenta contable Reserva de Capital de acuerdo con lo dispuesto en la NEC No. 17. Al 31 de diciembre del 2015, este valor fue transferido al Déficit, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

M. RESERVAS:

Al 31 de diciembre del 2017, se incrementó la Reserva de Capital en US\$ 111,317.55 producto de la Fusión por Absorción que hace la compañía Inmobiliaria García Calderón de las compañías Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A., Inmobiliaria El Olimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A.

N. RESULTADO POR ADOPCIÓN NIIF PYME, PRIMERA VEZ:

Registra los incrementos en el valor de los terrenos y edificios. El valor razonable de los inmuebles fueron determinados por la administración de la Compañía en base al valor catastral comercial establecido por el Muy I. Municipio de Guayaquil, acogiendo, por esta única vez, a la excepción indicada en la Sección 17.10 (c) de la NIIF para PYMEs.

O. RESULTADOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del 2019, la pérdida del ejercicio determinó un déficit de US\$ 7,670.56 (la ganancia del año 2018 por US\$ 71,963.77 determinó un resultado acumulado de US\$ 49,145.87. Este déficit, por mantener un patrimonio fortalecido, no impide que pueda continuar como una empresa en marcha.

P. CONTRATOS:

Contrato de Prestación de Servicios para la Construcción, suscrito el 16 de marzo del 2017, entre INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN (La Contratante) y EDITRAX S. A. (La Contratista).

El objeto y alcance del trabajo que la contratista se compromete y obliga a realizar los siguientes trabajos: **a)** Ejecución de la construcción en todas sus etapas bajo la modalidad de administración, esto es, por gastos comprobados de materiales, maquinaria, servicios y mano de obra, mediante la entrega de las facturas originales, de acuerdo a las normas de la buena construcción y de conformidad con los planos de diseño arquitectónico y estructural que se incorporan. **b)** Presentación de informe mensual del avance de obra y los gastos realizados en dicho mes. Con excepción del rubro de honorarios por dirección técnica de la construcción, todos los rubros estipulados en el presupuesto referencial de obra, son de carácter referencial y estarán sujetos a la aprobación de La Contratante.

El costo estimado y referencial de los trabajos materia del presente contrato asciende a la suma de US\$ 657,456.76, conforme al presupuesto que se anexa como parte integrante al contrato, que incluye los costos de mano de obra, maquinaria, materiales, IVA, pagos al IESS, honorarios.

Las partes han acordado por concepto de honorarios fijos por dirección técnica el valor total de US\$ 60,000.00 más IVA. Los honorarios se cancelarán de manera proporcional a LA CONTRATISTA durante el tiempo de duración de la obra, de acuerdo al cronograma de flujos aprobado por las partes. Las partes fijan un plazo de 12 meses para el cumplimiento del contrato, que correrán a partir de la firma del contrato. La Contratante sin embargo acepta otorgar a La Contratista, un periodo de gracia de 30 días adicionales para que entregue el cumplimiento del contrato, sin que por este hecho se entienda incumplimiento de La Contratista. Si por cualquier causa el trabajo se prolongue, más allá de Plazo acordado, LA CONTRATISTA no tendrá lugar a realizar reajuste de honorarios a los establecidos en el contrato.

Las Obligaciones de la Contratista son las siguientes: **1)** La responsabilidad técnica de la confección y elaboración de los respectivos planos y especificaciones, requeridos para la ejecución de esta obra, es asumida por los profesionales que ha firmado los mismos. No obstante, LA CONTRATISTA declara conocerlos y haberlos verificado, estando de acuerdo con ellos, y por consiguiente responsabilizándose técnicamente de que se cumplan. **2)** LA CONTRATISTA presentará a la LA CONTRATANTE un informe mensual de los gastos realizados

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

P. CONTRATOS: (Continuación.....)

en dicho mes y del avance de obra. Sin perjuicio de lo anterior, LA CONTRATANTE podrá requerir informes de avance o gastos cuando lo considere necesario. 3) LA CONTRATISTA se compromete a utilizar materiales de construcción de óptima calidad para la correcta ejecución de la obra, según lo establecido en el presupuesto y los planos arquitectónicos y de ingeniería aprobados. Se tratará de conseguir los mejores precios en todos los rubros referentes al presupuesto antes descrito en todas sus etapas. En caso de que LA CONTRATANTE consiga un mejor precio, en cualquiera de los materiales o equipos presupuestados, se contratará siempre con el mejor precio, siempre y cuando no se comprometa la calidad de los materiales. 4) Que bajo la responsabilidad de LA CONTRATISTA, la contratación de la mano de obra, la suscripción de subcontratos, la adquisición de materiales nuevos y de primera calidad, y cualquier equipo que sea necesario para la ejecución de la obra, ajustándose a los documentos técnicos y al presupuesto aprobado, el cual forma parte integral del contrato. 5) LA CONTRATISTA declara que cumplirá las leyes laborales y de seguridad social, por lo tanto, se obliga a que sus trabajadores estén debidamente afiliados bajo su número patronal, y a mantener el día el pago de los aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Que observará todas las normas de la buena construcción para el cumplimiento del presente contrato, que mantendrá vigencia sobre los materiales y obras que se le han encomendado por el presente contrato, que mantendrá con severa vigilancia la disciplina y comportamiento de los trabajadores de la obra y en especial sobre el aseo de las calles e infraestructura de la urbanización, así como del fiel cumplimiento de las ordenanzas municipales. Se deja especial constancia por cuanto el presente contrato civil, que no existe ninguna relación de dependencia laboral entre LA CONTRATANTE y LA CONTRATISTA, los operativos y trabajadores de éste. 6) Corresponde a LA CONTRATISTA, establecer las normas de seguridad para cada una de las actividades por desarrollar, e imponer su cumplimiento para eliminar riesgos innecesarios y para proporcionar la máxima seguridad a todo el personal a su cargo. EL CONTRATISTA deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas por el I. Municipio de Samborondón, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Relaciones Laborales del Ecuador, por el Código de Trabajo y el Reglamento de Seguridad y Salud para la Construcción y Públicas (Acuerdo del Ministerio de Trabajo y Empleo N° 00174. Publicado en el R.O. Suplemento 249 del 10 de Enero de 2008).

A la finalización de la obra y a petición verbal y/o escrita de LA CONTRATISTA, se solicitará a la CONTRATANTE la recepción de los trabajos de construcción. Efectuada la revisión de la obra, si se encontrare partes incompletas, defectuosas o no aceptables, la CONTRATANTE notificará para que sean subsanadas, en un plazo de mutuo acuerdo aceptado. Una vez que se considere que la ejecución de la obra es satisfactoria, se procederá, siempre que el Municipio de Samborondón hubiese otorgado el certificado de inspección final habilitando el inmueble, a suscribir el Acta de Entrega-Recepción Definitiva de la obra. La suscripción de esta Acta significa para LA CONTRATISTA, cumplimiento cabal de todas sus obligaciones contractuales.

Q. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2018 no existen activos y pasivos contingentes.

A la fecha de emisión de este informe (Mayo 6 del 2020), no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, excepto por un evento muy delicado iniciado en marzo del 2020, que desde ya existen evidencias que afectaran el principio de negocio en marcha, como se describe a continuación:

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresadas en U. S. A. dólares)

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha declarado el brote de corona virus COVID-19 como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de la salud y salvar vidas;

Mediante Suplemento del Registro Oficial Nro. 160 de 12 de marzo de 2020, se publicó el Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020, mediante el cual se declara el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población;

A partir del 16 de marzo del 2020, se dispone el aislamiento en todo el país de los ecuatorianos, paralizando las actividades en un 95%, lo que fue establecido en el Decreto Ejecutivo número 1017 de 16 de marzo de 2020, dictado por el Presidente de la República del Ecuador, en su artículo 1: "DECLÁRESE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectaciones a los derechos de la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19, en Ecuador";

La Administración manifiesta que los efectos del COVID-19, provocará millonarias pérdidas a nivel mundial en el 2020, en Ecuador la crisis económica se agrava por la caída histórica del petróleo que exporta y un alto endeudamiento; por lo que las pérdidas causada, a ésta fecha, por el COVID-19 en el sector productivo es incalculable.

Con estos antecedentes negativos, la administración considera que el impacto de esta PANDEMIA no afectará la continuación como negocio en marcha y estima que no afectará los resultados integrales del año 2020, debido a que sus ingresos son por arrendamiento de inmuebles a su principal accionista y además, no mantiene personal contratado. Esta evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha lo hemos realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

S. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2019, las transacciones con relacionadas se indican en las notas a los estados financieros sobre las cuentas por cobrar y pagar mantenidas con las compañías relacionadas.


Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General


CBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766