

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Av. Joaquín Orrantía y
Av. Juan Tanka Marengo
Edif. Executive Center
3er. Piso, Ofic. 306
Telef.: (593-4) 215 8154
Fax : (593-4) 215 8157
mperez2@perezperezco.com
Guayaquil - Ecuador

Av. República No. E7-55 y La Pradera
Edif. Torre República
9no. Piso, Ofic. 903
Telef.: (593-2) 382 4316
www.perezperezco.com
fgallegosm@yahoo.es
Quito - Ecuador

PÉREZ PÉREZ & Co.
AUDITORES Y CONSULTORES



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas aclaratorias. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, se presentan para efectos comparativos con los del año 2014.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION POR LOS ESTADOS FINANCIEROS:

2. La administración de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario, para permitir la preparación de los estados financieros y que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgo de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no son con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

OPINION:

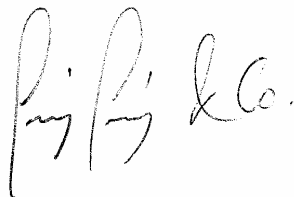
4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, al 31 de diciembre del 2014, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

PÁRRAFO DE ÉNFASIS:

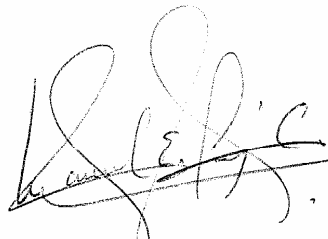
5. Sin modificar nuestra opinión, el resultado integral del periodo terminado el 31 de diciembre del 2014 por US\$ (24,991.55), que sumado al de las pérdidas acumuladas de años anteriores, dan como resultado un déficit de US\$ (124,182.24), afectando los flujos de fondos en esa proporción. La Administración considera que ese factor no altera el principio de negocio en marcha, debido a que los servicios que presta son principalmente a sus accionistas y compañías relacionadas y que la falta de efectivo, en el caso de que se requiera, siempre será cubierta por sus propietarios. Lo referente a las pérdidas mantenidas, a esta fecha, la gerencia manifiesta que se tomarán las medidas necesarias para poder generar ganancias que permitan compensarlas, y disminuir gastos, como es el caso de la liquidación del personal que fue realizado en abril del año 2013.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES:

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2014, se emite por separado.



SC - RNAE - 2 No. 274



CPA. Manuel Pérez Cisneros

GERENTE

Registro Nac. No. 17.183

Abril 3 del 2015
Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en U. S. A. dólares)

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS	NOTAS		
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	E	3,235.04	328.03
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	F	15,693.95	23,654.55
Activos por impuestos corrientes	G	12,661.78	14,170.92
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		31,590.77	38,153.50
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	H	1,401,333.34	1,427,894.63
		1,432,924.11	1,466,048.13
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar, comerciales y otras	I	31,384.30	38,675.63
Pasivo por beneficios a empleados y otros	J		132.00
Pasivos por impuestos corrientes	K	9,081.60	9,790.74
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		40,465.90	48,598.37
PATRIMONIO:			
Capital pagado	L	800.00	800.00
Reservas	M	11,705.66	11,705.66
Superavit por revalorización de propiedades	N	1,504,134.79	1,504,134.79
Déficit	O	(124,182.24)	(99,190.69)
		1,392,458.21	1,417,449.76
		1,432,924.11	1,466,048.13

Vea notas de A a R 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 2014 Y 2013
(Expresados en U. S. A. dólares)

	<u>NOTAS</u>	Año terminado el 31 de Diciembre, <u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Servicios de asesorías			40,000.00
Arriendos		20,400.00	19,600.00
		20,400.00	59,600.00
EGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Costo de servicios de asesorías			73,562.55
Gastos de Administración		9,748.66	273.44
Depreciaciones y Amortizaciones		26,561.29	26,561.29
		36,309.95	100,397.28
PÉRDIDAS ANTES DEL IMPUESTO			
A LA RENTA		(15,909.95)	(40,797.28)
Impuesto a la Renta	K	(9,081.60)	(9,790.74)
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		(24,991.55)	(50,588.02)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO, NETO		(24,991.55)	(50,588.02)

Vea notas de A a R 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 2014 Y 2013
(Expresados en U. S. A. dólares)

	Capital Pagado	Reservas Legal	De Capital	Superavit por revalorización de propiedades	Déficit
Saldo a enero 1 del 2013	800.00	388.66	11,317.00	1,270,444.70	(36,118.85)
Recuperación de impuesto diferido – Otro resultado integral				221,206.27	
Transferencia de impuesto diferido 2010, 2011 y 2012				12,483.82	(12,483.82)
Resultado integral del ejercicio					(50,588.02)
Saldo a diciembre 31 del 2013	800.00	388.66	11,317.00	1,504,134.79	(99,190.69)
Resultado integral del ejercicio					(24,991.55)
Saldo a diciembre 31 del 2014	800.00	388.66	11,317.00	1,504,134.79	(124,182.24)

Vea notas de A a R a los estados financieros



Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General



CBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

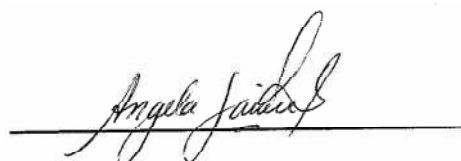
INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresados en U. S. A. dólares)

	Año Terminado el 31 de Diciembre,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Efectivo recibido de clientes y otros	28,360.60	70,958.23
Efectivo pagado a proveedores y otros	(25,453.59)	(48,359.55)
Pagos de y por cuenta de empleados		(23,007.78)
Efectivo neto proveniente (usado en) actividades ordinarias	2,907.01	(409.10)
EFFECTIVO DISPONIBLE:		
Saldo del efectivo al inicio del año	328.03	737.13
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3,235.34	328.03
CONCILIACIÓN DE LAS PÉRDIDAS DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(24,991.55)	(50,588.02)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	26,561.29	26,561.29
Provisión del impuesto a la renta	9,081.60	9,790.74
	10,651.34	(14,235.99)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	7,960.60	11,358.23
Activos por impuestos corrientes	1,509.14	(3,564.34)
Cuentas por pagar	(7,291.33)	33,978.74
Pasivos por beneficios a empleados y otros	(132.00)	(23,007.78)
Impuestos por pagar	(9,790.74)	(4,937.96)
	(7,744.33)	13,826.89
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,907.01	(409.10)

Vea notas de A a R 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 2014 Y 2013

(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.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras 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 sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2014, han sido autorizada por la Administración de la Compañía en Marzo 25 del 2015, 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 2002 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.ICL.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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

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 financiera 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 2014 y 2013, la compañía no ha identificado pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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 periodo. 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 revaluación, 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 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 2014 y 2013, 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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

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 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013, en adelante. 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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

Beneficios de jubilación.- Establece el derecho de los trabajadores a ser jubilados por sus empleadores cuando hayan prestado sus servicios por 25 años o más, en forma continuada o ininterrumpida en la misma entidad. Aquellos que hubieren cumplido 20 años y, menos de 25 de trabajo, tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación. El costo de proveer este beneficio se determina utilizando el método de Unidades de Crédito Proyectadas (método prospectivo), considerando como hipótesis actuarial de cálculo las tablas de mortalidad biométricas y el factor de conmutación actuarial del IESS, tales valorizaciones actuariales se llevan a cabo al final del año.

La entidad reconocerá pérdidas o ganancias actuariales, exclusivamente si se modifican las hipótesis actuariales de cálculos, es decir utilizando otras tablas de mortalidad con otras variables de probabilidad u otras tasas de interés. Este beneficio es amortizado durante el promedio de vida laboral de los empleados participantes en el plan.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la compañía no ha realizado la provisión para cubrir esta obligación laboral futura, debido a que la gerencia considera que el efecto de esta obligación no es material.

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.

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.

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 2014 y 2013, INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A., no identificó activos que se encuentren deteriorados.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

D. GESTIÓN 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 2014, el índice de liquidez del 0.78 (0.79 en el año 2013) refleja que no hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. La gerencia manifiesta que cualquier deficiencia de efectivo es financiada por 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 2014 y 2013, la compañía se encuentra poseída financieramente por sus accionistas, como se indica a continuación:

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras corrientes		40,465.90	48,598.37
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo		(3,235.04)	(328.03)
Deuda neta	(A)	37,230.86	48,270.34
Patrimonio		1,392,458.21	1,417,449.76
Total patrimonio y deuda neta	(B)	1,429,689.07	1,465,720.10
Índice de endeudamiento	(A/B)	2.60%	3.29%

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está compuesto por los fondos siguientes:

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja		328.03	328.03
Banco Bolivariano		2,907.01	
		3,235.04	328.03

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a los valores por cobrar a los inquilinos que arriendan las propiedades.

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se conforman como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo del impuesto a la renta		8,281.60	5,905.74
Retenciones del impuesto a la renta	(1)	4,380.18	8,265.18
		<u>12,661.78</u>	<u>14,170.92</u>

(1) Corresponde al crédito tributario por las retenciones en la fuente del impuesto a la renta realizadas por los clientes, los cuales pueden ser compensadas con el impuesto a la renta durante los tres años siguientes. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de esta cuenta es la siguiente:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año		8,265.18	9,766.58
Retenciones del impuesto a la renta del año			800.00
Compensación del impuesto año anterior		(3,885.00)	(2,301.40)
		<u>4,380.18</u>	<u>8,265.18</u>

H. PROPIEDADES:

Durante el año 2014 y 2013, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<u>SALDO AL</u>	<u>TRANSE. Y</u>	<u>VENTA Y/O</u>	<u>SALDO AL</u>
	<u>01 - 01 - 2014</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>12 - 31 - 2014</u>
Terrenos	331,350.00			331,350.00
Edificios	1,176,228.50			1,176,228.50
	<u>1,507,578.50</u>			<u>1,507,578.50</u>
Depreciación Acumulada	(79,683.87)	(26,561.29)		(106,245.16)
	<u>1,427,894.63</u>	<u>(26,561.29)</u>		<u>1,401,333.34</u>

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

H. PROPIEDADES: (Continuación.....)

	SALDO AL 01 - 01 - 2013	TRANSE. Y ADICIONES	VENTA Y/O BAJAS	SALDO AL 12 - 31 - 2013
Terrenos	331,350.00			331,350.00
Edificios	1,176,228.50			1,176,228.50
	1,507,578.50			1,507,578.50
Depreciación Acumulada	(53,122.58)	(26,561.29)		(79,683.87)
	1,454,455.92	(26,561.29)		1,427,894.63

I. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están constituidas como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Accionista	(2)	31,384.30	38,675.63	
		31,384.30	38,675.63	

(2) Corresponde a préstamo por pagar al principal accionista, el mismo que no genera intereses y son cancelados en un periodo de ciento ochenta días.

J. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS:

Al 31 de diciembre del 2013, representa provisiones de beneficios sociales de empleados.

	<u>Diciembre 31,</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios Sociales			132.00
			132.00

K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta	(3)	9,081.60	9,790.74	
		9,081.60	9,790.74	

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes las tasas del impuesto a la renta son:

<u>AÑO</u>	<u>%</u>
2011	24
2012	23
2013 (en adelante)	22

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

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdida del ejercicio, antes del impuesto a la renta	(24,991.55)	(40,797.28)
Partidas ajustadas		
Pérdida Tributable	(24,991.55)	(40,797.28)
Impuesto a la Renta (Anticipo, impuesto mínimo)	9,081.60	9,790.74

L. CAPITAL PAGADO:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital pagado de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias nominativas de US\$. 1,00 cada una. Adagio S. A. es tenedora de 799 acciones y Dr. Abelardo García Calderón con 1 acción.

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.

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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(Expresadas en U. S. A. dólares)

N. SUPERAVIT POR REVALORIZACIÓN DE PROPIEDADES:

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. DÉFICIT:

El resultado integral del periodo terminado el 31 de diciembre del 2014 por US\$ (24,991.55), que sumado al de las pérdidas acumuladas de años anteriores, dan como resultado un déficit de US\$ (124,182.24), afectando los flujos de fondos en esa proporción. La Administración considera que ese factor no altera el principio de negocio en marcha, debido a que los servicios que presta son principalmente a sus accionistas y compañías relacionadas y que la falta de efectivo, en el caso de que se requiera, siempre será cubierta por sus propietarios. Lo referente a las pérdidas mantenidas, a esta fecha, la gerencia manifiesta que se tomarán las medidas necesarias para poder generar ganancias que permitan compensarlas, y disminuir gastos, como es el caso de la liquidación del personal que fue realizado en abril del año 2013.

P. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES:

Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2014 no existen activos y pasivos contingentes.

Q. EVENTOS SUBSECUENTES:

A la fecha de emisión de este informe (Abril 3 del 2015), 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 2014.

R. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2014, 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