



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 2016, 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.
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 2016, 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.

ASUNTOS DE ÉNFASIS:

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

4. La pérdida del periodo terminado el 31 de diciembre del 2016 por US\$ 23,521.89, demuestra que se continua 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 accionistas.

Lo referente a las pérdidas acumuladas hasta el año 2015, los accionistas autorizaron que estas sean absorbidas con el resultado de la adopción de las NIIF Pyme por primera vez, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.



PARTNERING FOR SUCCESS
GMN International is an association of
legally independent accounting firms

5. Tal como se indica en la Nota A a los estados financieros, la Administración por decisión de sus accionistas, ha iniciado el proceso de Fusión por Absorción a sus compañías relacionadas **Sociedad Anónima Civil de Inversiones Mobiliaria ADAGIO S. A., MAQUENGO S. A. Inmobiliaria El Oplimpo S. A. y Forestal del Valle VALIFOREST S. A.**, cuyo trámite fue iniciado en el mes de diciembre del 2015, y a la fecha de presentación de este informe no se lo ha concluido debido a que la resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra pendiente de inscribirla en el Registro Mercantil del Cantón Dúran, por tal motivo los estados financieros que se presentan no incluyen los activos, pasivos y patrimonio de las compañías que están siendo absorbidas por **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS:

6. 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.
7. 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.

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

8. 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.
9. 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:

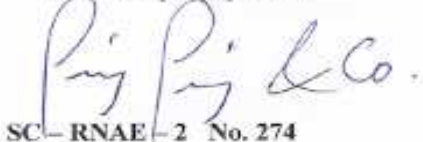
- I
dentificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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.
10. 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:

9. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, se emiten por separado.


SC-RNAE-2 No. 274


Abril 18 del 2017
Guayaquil, Ecuador

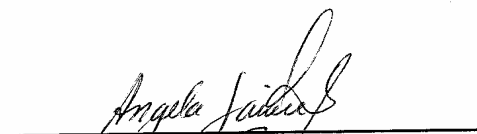

CPA. Manuel Pérez Cisneros
SOCIO
Registro Nac. No. 17.183

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en U. S. A. dólares)

		Diciembre 31,	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS	NOTAS		
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	E	11,730.95	513.59
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	F		32,363.95
Activos por impuestos corrientes	G		4,077.58
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		11,730.95	36,955.12
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	H	1,648,474.51	1,374,772.05
		1,660,205.46	1,411,727.17
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar, comerciales y otras	I	312,520.15	39,883.90
Pasivos por impuestos corrientes	J	672.13	1,308.20
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		313,192.28	41,192.10
PATRIMONIO:			
Capital pagado	K	800.00	800.00
Reservas	L	388.66	388.66
Resultado por adopción NIIF PYME, primera vez	M	1,369,346.41	1,504,134.79
Déficit	N	(23,521.89)	(134,788.38)
		1,347,013.18	1,370,535.07
		1,660,205.46	1,411,727.17

Vea notas de A a Q a los estados financieros



 Dr. Abelardo García Calderón
 Gerente General



 CBA/Ángela Jaime González
 Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en U. S. A. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>Año terminado el 31 de Diciembre, 2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Arriendos		20,400.00	20,400.00
Venta de Activos Fijos		11,000.00	
		<hr/>	
		31,400.00	20,400.00
EGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Costo de Venta		7,200.00	
Gastos de Administración		18,676.63	14,453.65
Depreciaciones		26,561.29	26,561.29
		<hr/>	
		52,437.92	41,014.94
PÉRDIDAS ANTES DEL IMPUESTO			
A LA RENTA		(21,037.92)	(20,614.94)
Impuesto a la Renta	(Nota J)	(2,483.97)	(1,308.20)
		<hr/>	
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		(23,521.89)	(21,923.14)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL			
EJERCICIO, NETO		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vea notas de A a Q a los estados financieros


 Dr. Abelardo García Calderón
 Gerente General


 CBA/Ángela Jaime González
 Contador RNC No. 0.46766

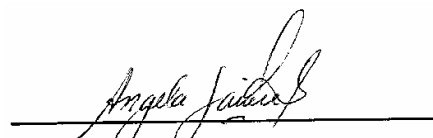
INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en U. S. A. dólares)

	Capital Pagado	Reservas Legal	De Capital	Resultado por adopción NIIF, primera vez	Déficit
Saldo a enero 1 del 2015	800.00	388.66	11,317.00	1,504,134.79	(124,182.24)
Transferencias			(11,317.00)		11,317.00
Pérdida del ejercicio					(21,923.14)
Saldo a diciembre 31 del 2015	800.00	388.66		1,504,134.79	(134,788.38)
Transferencias				(134,788.38)	134,788.38
Pérdida del ejercicio					(23,521.89)
Saldo a diciembre 31 del 2016	800.00	388.66		1,369,346.41	(23,521.89)

Vea notas de A a Q a los estados financieros



Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General




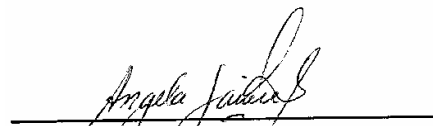
CBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en U. S. A. dólares)

	Año Terminado el 31 de Diciembre,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Efectivo recibido de clientes y otros	63,763.95	3,730.00
Efectivo pagado a proveedores y otros	(9,828.09)	(6,451.45)
Efectivo neto proveniente (usado en) actividades ordinarias	53,935.86	(2,721.45)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(300,263.75)	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo de accionistas – corto plazo	257,545.25	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	11,217.36	(2,721.45)
EFFECTIVO DISPONIBLE:		
Saldo del efectivo al inicio del año	513.59	3,235.04
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	11,730.95	513.59
CONCILIACIÓN DE LAS PÉRDIDAS DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(23,521.89)	(21,923.14)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	26,561.29	26,561.29
Provisión del impuesto a la renta	2,483.97	1,308.20
	5,523.37	5,946.35
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar	32,363.95	(16,670.00)
Activos por impuestos corrientes	2,220.74	8,584.20
Cuentas por pagar	15,091.00	8,499.60
Impuestos por pagar	(1,263.20)	(9,081.60)
	48,412.49	(8,667.80)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	53,935.86	(2,721.45)

Vea notas de A a Q a los estados financieros


Dr. Abelardo García Calderón
Gerente General


CBA. Ángela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(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.

El Gerente, realizó y presentó todos los documentos, en el mes de diciembre del 2015, ante el Ente de Control Societario, para que la absorción sea aprobada cumpliendo con disposiciones legales Vigentes, por lo que hasta la fecha de este reporte el trámite no ha sido terminado, motivo por el cual los estados financieros que se presentan no incluyen los activos, pasivos y patrimonio de las compañías que están siendo absorbidas por INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.

La Compañía, hasta la presente fecha, 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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2016, han sido autorizada por la Administración de la Compañía en Marzo 23 del 2017, 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.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.

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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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 2016 y 2015, 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

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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 2016 y 2015, 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:

Activos

Vida útil en años

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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

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%

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

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 IEES, tales valorizaciones actuariales se llevan a cabo al final del año.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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 2016 y 2015, la compañía no ha realizado la provisión para cubrir esta obligación laboral futura, debido a que no cuenta con empleados.

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 2016, no se la registra por cuanto no ha obtenido ganancia y además, no cuenta con empleados.

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 2016 y 2015, 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

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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.

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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

Al 31 de diciembre del 2016, el índice de liquidez del 0.04 (0.78 en el año 2015) 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 2016 y 2015, la compañía se encuentra poseída financieramente por sus accionistas, como se indica a continuación:

		Diciembre 31,	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras corrientes		313,192.28	41,192.10
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo		(11,730.95)	(513.59)
Deuda neta	(A)	301,461.33	40,678.51
Patrimonio		1,347,013.18	1,370,788.38
Total patrimonio y deuda neta	(B)	1,648,474.51	1,411,466.89
Índice de endeudamiento	(A/B)	18,29%	2.88%

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está compuesto por los fondos siguientes:

		Diciembre 31,	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja		328.03	328.03
Banco Bolivariano		11,402.92	185.56
		11,730.95	513.59

F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a los valores por cobrar a los inquilinos que arriendan las propiedades. Al 31 de diciembre del 2016, los deudores cancelaron el total de las cuentas por cobrar – arriendo de inmuebles.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2015, se conforman como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones del impuesto a la renta	(1)		3,580.18
Iva Pagado			497.40
			<u>4,077.58</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 2016 y 2015, el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	3,580.18	4,380.18
Anticipo del impuesto a la renta pagado	256.84	
Retenciones de años anteriores (ajuste)	(671.98)	
Compensación del impuesto presente año	(1,856.84)	
Compensación del impuesto año anterior	(1,308.20)	(800.00)
		<u>3,580.18</u>

H. PROPIEDADES:

Durante el año 2016 y 2015, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<u>SALDO AL</u>	<u>TRANSF. Y</u>	<u>VENTA Y/O</u>	<u>SALDO AL</u>
	<u>01 - 01 - 2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>12 - 31 - 2016</u>
Terrenos	331,350.00	307,463.75	(7,200.00))	631,613.75
Edificios	1,176,228.50			1,176,228.50
	<u>1,507,578.50</u>	<u>307,463.75</u>	<u>(7,200.00))</u>	
Depreciación Acumulada	(132,806.45)	(26,561.29)		(159,367.74)
	<u>1,374,772.05</u>	<u>280,902.46</u>	<u>(7,200.00)</u>	<u>1,648,474.51</u>

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

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

H. PROPIEDADES:

	SALDO AL 01 - 01 - 2015	TRANSE. Y ADICIONES	VENTA Y/O BAJAS	SALDO AL 12 - 31 - 2015
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	(106,245.16)	(26,561.29)		(132,806.45)
	1,401,333.34	(26,561.29)		1,374,772.05

I. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

		Diciembre 31, <u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionista	(2)	257,546.25	
Compañías Relacionadas		54,953.90	39,883.90
Otras		20.00	
		312,520.15	39,883.90

(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. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

		Diciembre 31, <u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta	(3)	627.13	1,308.20
Retenciones en la fuente		45.00	
		672.13	1,308.20

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes la tasa del impuesto a la renta es de:

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

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

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

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida del ejercicio, antes del impuesto a la renta	(21,037.92)	(20,614.94)
Partidas no deducibles	26,561.29	26,561.29
Ganancia Tributable	5,523.37	5,946.35
Impuesto a la Renta	1,215.14	1,308.20
Impuesto a la Renta (Anticipo, impuesto mínimo)	2,483.97	
(-) Retenciones en la Fuente y Anticipo	(1,856.84)	
Impuesto a Pagar	627.13	1,308.20

K. CAPITAL PAGADO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital pagado de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias nominativas de US\$. 1,00 cada una. El Dr. Abelardo García Calderón es tenedor de 400 acciones y Sra. Guiomar Meneses Alarcón con 400 acciones.

L. 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.

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresadas en U. S. A. dólares)

L. RESERVAS: (Continuación.....)

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.

M. 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.

N. DÉFICIT:

El resultado acumulado al 31 de diciembre del 2015, según lo autorizado por la Administración de la Compañía por US\$ (134,788.38), fue absorbido por el Resultado por Adopción NIIF PYMEs, por lo que el efecto en esta cuenta solo se revela el resultado del año terminado el 31 de diciembre del 2016.

O. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES:


Activos y pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2016 no existen activos y pasivos contingentes.

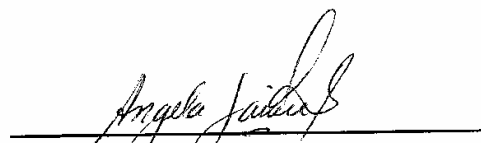
P. EVENTOS SUBSECUENTES:

A la fecha de emisión de este informe (Marzo 28 del 2017), 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 2016.

Q. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2016, 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


GBA. Angela Jaime González
Contador RNC No. 0.46766

INFORMACIÓN 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

Av. Joaquín Cerantía y
Av. Juan Tanco Maranga
Edif. Executive Center
3er. Piso, Ofic. 306
Teléfono: (593-4) 215 8154
Fax : (593-4) 215 8157
mperez2@perezperezco.com
Guayaquil - Ecuador

Av. República No. 57-55 y La Piedad
Edif. Torre República
9no. Piso, Ofic. 903
Teléfono: (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 y Directorio de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.** Guayaquil - Ecuador

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de **INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre el cual emitimos nuestro dictamen con fecha Marzo 28 del 2017, también hemos verificado el cumplimiento de las disposiciones legales dispuestas en el Artículo 30, 31, de la Sección IX de las NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS QUE SE DEDIQUE A LAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN E INTERMEDIACIÓN E INVERSIÓN INMOBILIARIA, expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014 y publicado en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. El cumplimiento de estas disposiciones legales son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es de solo informar, de acuerdo a lo indicado en el Art. 32 de la antes indicada resolución, sobre el cumplimiento de las disposiciones indicadas en los artículos anteriormente indicados.
2. Nuestra verificación fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables al cumplimiento de disposiciones legales. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si la Compañía ha cumplido las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. El resultado de la verificación del cumplimiento según Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de junio del 2015:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

La Administración manifiesta que la compañía no realiza actividades de corretaje inmobiliario debido a que las propiedades que posee son ocupadas por sus principales accionistas, lo cual fue informado oportunamente a la UAF en el año 2014, y que el representante de la compañía es el responsable de comunicar de inmediato a la UAF, cualquier hecho o violación en ese sentido.

Lo anteriormente indicado demuestra que la administración no ha nombrado y contratado un Oficial de Cumplimiento, y por consiguiente no existe código de registro del Oficial de Cumplimiento.



PARTNERING FOR SUCCESS
GMN International is an association of
legally independent accounting firms

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Marzo 28 del 2017.

- 1. Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

Debido a lo indicado en el punto anterior, la administración manifiesta que existiendo solo dos arrendatarios (de los cuales uno es el principal accionista) que se mantienen desde varios años no han creído conveniente elaborar el Manual de Prevención.

Por lo anteriormente comentado, aplicable a dos arrendatario, no fue posible verificar que la administración haya implantado el Manual de Prevención y que este cuenta con las respectivas normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

- 2. En el caso de los grupos empresariales o Holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.**

LA INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A., es parte del Grupo IPAC Instituto Particular Abdón Calderón, dedicado a la educación, y este no se encuentra regulado por el Mercado de Valores.

- 3. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionista y/o Directorio.**

Por lo indicado en el punto No. 1, la Administración no ha nombrado o contratado al Oficial de Cumplimiento.

- 4. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

- a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de medios de pago que se encuentren definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.**

Hemos verificado la información mensual de los ingresos, cuyas transacciones son por cantidades muy inferiores al umbral, excepto por la venta de un terreno ubicado en la ciudadela Bellavista de la Ciudad de Guayaquil por US\$ 11,000.00 (Valor mayor al umbral legal de los US\$ 10,000.00), por lo que la Gerencia de la Compañía con la finalidad de soportar la transacción solicitó al comprador que el pago sea realizado con un cheque bancario (Banco Pichincha C. A. No. 516570 de la cuenta corriente No. 230199).

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Marzo 28 del 2017.

- b. S
olicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

No hemos podido verificar lo solicitado en este punto debido a lo indicado en el punto No. 1 y a lo indicado en el 5 (a), que existe una sola transacción que superar el Umbral legal de los US\$ 10,000.00, solo hemos verificado que el pago del valor de la venta del terreno se encuentra bancarizado adecuadamente.

- c. C
otejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

No aplica por lo indicado en el punto No. 1, y a lo descrito en los incisos a. y b..

- d. P
ara cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

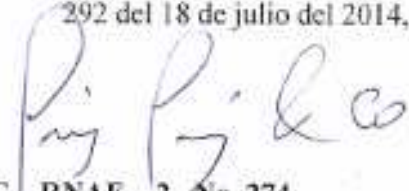
No aplica por lo indicado en el punto No. 1, y a lo descrito en los incisos a. y b..

5. **Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona seguridad necesaria de la información física y digital.**

El proceso utilizado por la compañía, garantiza la seguridad necesaria para la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

6. **Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delitos de lavado de activos.**

INMOBILIARIA GARCÍA CALDERÓN S. A. no cuenta con la existencia de la Matriz de Riesgo debido a que según las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías que se dediquen a las Actividades de la Construcción e Intermediación e Inversión Inmobiliaria, expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014 y publicado en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, no contempla la existencia de este documento.


SC - RNAE - 2 No. 274


CPA. Manuel Pérez Cisneros
GERENTE
Registro Nac. No. 17.183

Marzo 28 del 2017
Guayaquil, Ecuador