

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	<b>E</b>	737.13	737.13
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	<b>F</b>	35,012.78	116,078.01
Activos por impuestos corrientes	<b>G</b>	10,606.58	5,881.58
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		46,356.49	122,696.72
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades (inmuebles)	<b>H</b>	1,454,455.92	1,481,017.21
		1,500,812.41	1,603,713.93
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	<b>I</b>	4,696.89	89,407.23
Pasivo por beneficios a empleados y otros	<b>J</b>	23,139.78	21,329.57
Pasivos por impuestos corrientes	<b>K</b>	4,937.96	6,082.74
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>		32,774.63	116,819.54
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivo por impuesto diferido, neto	<b>L</b>	221,206.27	227,315.38
		253,980.90	344,134.92
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital pagado	<b>M</b>	800.00	800.00
Reservas	<b>N</b>	11,705.66	11,705.66
Superavit por revalorización de propiedades	<b>O</b>	1,270,444.70	1,270,444.70
Déficit		(36,118.85)	(23,371.35)
		1,246,831.51	1,259,579.01
		1,500,812.41	1,603,713.93



Dr. Abelardo García Calderón  
Gerente General



CBA. Angela Jaime González  
Contador General

**Vea notas de A a P a los estados financieros**

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>Año terminado el 31 de Diciembre, 2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Servicios de asesorías		194,250.00	184,400.00
Arriendos		19,400.00	
Varios			16.40
		<u>213,650.00</u>	<u>184,416.40</u>
<b>EGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Costo de servicios de asesorías		203,247.87	183,728.84
Gastos de Administración		396.05	3,593.00
Depreciaciones y Amortizaciones		<u>26,561.29</u>	<u>26,561.29</u>
		<u>230,205.21</u>	<u>213,883.13</u>
<b>PÉRDIDAS ANTES DEL IMPUESTO</b>			
<b>A LA RENTA</b>			
Impuesto a la Renta	<b>K</b>	(16,555.21)	( 29,466.73)
		<u>(2,301.40)</u>	<u>(1,398.42)</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		(18,856.61)	(30,865.15)
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Impuesto a las ganancias relativo a otro resultado	<b>L</b>	6,109.11	6,374.71
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO, NETO</b>		<u>(12,747.50)</u>	<u>(24,490.44)</u>



Dr. Abelardo García Calderón  
Gerente General



CBA. Angela Jaime González  
Contador General

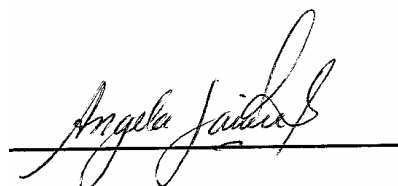
**Vea notas de A a P a los estados financieros**

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

	Capital Pagado	Reservas Legal	De Capital	Superavit por revalorización de propiedades	Déficit
<b>Saldo reexpresado a enero 1 del 2011</b>	800.00	388.66	11,317.00	1,270,444.70	1,929.60
Ajuste neto, resultado año anterior					(810.51)
Resultado integral del ejercicio					(24,490.44)
<b>Saldo a diciembre 31 del 2011</b>	800.00	388.66	11,317.00	1,270,444.70	(23,371.35)
Resultado integral del ejercicio					(12,747.50)
<b>Saldo a diciembre 31 del 2012</b>	800.00	388.66	11,317.00	1,270,444.70	(36,118.85)



Dr. Abelardo García Calderón  
Gerente General



CBA. Angela Jaime González  
Contador General

**Vea notas de A a P a los estados financieros**

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

	<b>Año Terminado el 31 de Diciembre,</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	294,715.23	112,442.74
Efectivo pagado a proveedores y otros	(93,277.57)	(1,840.77)
Pagos de y por cuenta de empleados	(201,437.66)	(176,652.35)
Otras entradas de efectivo		66,033.98
Otros ingresos		16.40
		<hr/>
Efectivo neto proveniente de actividades ordinarias	0.00	0.00
<b>EFFECTIVO DISPONIBLE:</b>		
Saldo del efectivo al inicio del año	737.13	737.13
		<hr/>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>737.13</b>	<b>737.13</b>
		<hr/>
<b>CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	(12,747.50)	(24,490.44)
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	26,561.29	26,561.29
Provisión del impuesto a la renta	2,301.40	1,398.42
Ingresos por impuestos diferidos	(6,109.11)	(6,374.71)
		<hr/>
	10,006.08	(2,905.44)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por cobrar	81,065.23	(71,957.26)
Activos por impuestos corrientes	(4,725.00)	(751.70)
Cuentas por pagar	(84,710.34)	66,033.98
Pasivos por beneficios a empleados y otros	1,810.21	7,076.49
Impuestos por pagar	(3,446.18)	2,503.93
	<hr/>	<hr/>
	(10,006.08)	2,905.44
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<hr/>	<hr/>
	0.00	0.00



Dr. Abelardo García Calderón  
Gerente General



CBA. Angela Jaime González  
Contador General

**Vea notas de A a T a los estados financieros**

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**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 cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2012, han sido autorizada por la Administración de la Compañía en abril 15 del 2013, 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. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en el periodo de transición (Enero 1 del 2011 y Diciembre 31 del 2011) y año 2012 .

**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 de noviembre 20 del 2008 y SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de diciembre del 2011.

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

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

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

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**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

**Adopción de las NIIF's para PYMES por primera vez.**- Para facilitar la transición a las Normas Internacionales de Información Financieras para PYMES, en julio del 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó las NIIFs para PYMES en las que se incluía la Sección 35 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con esta nueva normativa contable, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's para PYMES, debe cumplir todas y cada una de las Secciones y las interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación. Así pues, requiere una aplicación retroactiva en la mayoría de las áreas de contabilidad. Sin embargo, la Sección 35 contempla algunas excepciones (de aplicación voluntaria) a esa obligación en áreas concretas por razones prácticas o bien cuando sus costos derivados de su cumplimiento excedieran con toda probabilidad los beneficios aportados a los usuarios de los estados financieros.

La Compañía, ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros al 1ro de enero del 2011 (fecha inicial de transición). Este es el punto de partida para la contabilización de sus movimientos financieros por parte de la Compañía, según las Normas Internacionales de Información Financieras para PYMES.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada Sección de las NIIFs para PYMES vigentes en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's. La Compañía se acogió a la exención o alternativa particular en la transición relacionada con la presentación de estados financieros separados (Estado de resultados integral y de cambios en el patrimonio) y al valor razonable de las propiedades como costo atribuido al 1 de enero del 2011, de acuerdo a lo indicado en la Sección 35.10 (c).

El resto de exenciones no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siendo aplicables la Administración ha decidido que no tienen efecto importante en la presentación de los estados financieros.

Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la entidad no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A..

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

**Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera PYME** – .- Hasta el ejercicio 2010, la Inmobiliaria venía preparando sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, mientras que a partir del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF's para PIMEs. En tal sentido, los últimos estados financieros presentados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad han sido las correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre del 2010, siendo la fecha de inicio de la transición a las NIIF's enero 1 del 2011.

Los valores incluidos en los estados financieros del ejercicio económico 2010 han sido reconciliados para presentarlos bajo las mismas NIIF's que han sido aplicadas en la elaboración de los estados financieros del ejercicio económico 2011.

La Sección 35 de la NIIF para PYME, exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero del 2011, así como un desglose de la conciliación del resultado del ejercicio y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, preparado conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad en comparación con las NIIF's cuya presentación es como sigue:

- a) Conciliación al inicio de la fecha de transición al 1 de enero del 2011 del patrimonio neto entre NEC y NIIF:

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 1 de enero de 2011, fecha de la transición a las NIIF, es la siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>NEC</b>	<b>Efectos de transición</b>	<b>NIIF PYME</b>
Capital social	800.00		800.00
Reserva legal	388.66		388.66
Reserva de capital	11,317.00		11,317.00
Superavit por revalorización de propiedades		1,270,444.70	1,270,444.70
Ganancias retenidas	1,929.60		1,929.60
Patrimonio neto total	14,435.26	1,270,444.70	1,284,879.96

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, es la siguiente:

<b>Cuenta</b>	<b>NEC</b>	<b>Efectos de transición</b>	<b>NIIF PYME</b>
Capital social	800.00		800.00
Reserva legal	388.66		388.66
Reserva de capital	11,317.00		11,317.00
Superavit por revalorización de propiedades		1,270,444.70	1,270,444.70
Déficit	(3,184.77)	(20,186.58)	(23,371.35)
Patrimonio neto total	9,320.89	1,250,258.12	1,259,579.01

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

Los principales efectos de la aplicación de las NIIF, fecha de transición del 1 de Enero al 31 de diciembre del 2011 han sido los siguientes:

	<b>Superavit por revalorización de propiedades</b>	<b><u>Resultados Acumulados</u></b>
<b>Valores provenientes del inicio del año de transición</b>	1,270,444.70	(3,184.77)
<b>AJUSTES AL FINAL DEL AÑO DE TRANSICIÓN:</b>		
Impuesto diferido en cuentas por pagar      Secc. 29		(6,374.71)
Depreciación del valor razonable, propiedad      Secc. 17		26,561.29
		<hr/>
<b>Total al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>26,559.51</b>	<b>(23,371.35)</b>
		<hr/>

- b. Conciliación de la cuenta resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 entre NEC y NIIF es la siguiente:

**Estado de Resultado Integral**

	<b>Importe en Libros NEC 31/12/11</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Importe en Libros NIIF PYME 31/12/11</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>			
Servicios de asesorías	184,400.00		184,400.00
Varios	16.40		16.40
	<hr/>		<hr/>
	184,416.40		184,416.40
<b>GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>			
Costos de servicios de asesorías	183,728.84		183,728.84
Gastos de administración	3,593.00		3,593.00
Depreciaciones		26,561.29	26,561.29
Ganancias, impuestos diferido por otro result.		(6,374.71)	(6,374.71)
Impuesto a la renta	1,398.42		1,398.42
	<hr/>		<hr/>
	188,720.26	20,186.58	208,906.84
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<hr/>		<hr/>
	(4,303.86)	(20,186.58)	(24,490.44)

Los principales efectos de la adopción de las NIIF en la cuenta de resultados del ejercicio 2011, han sido los siguientes:

- 1) Reconocimiento de la depreciación de propiedades expresadas a su valor razonable.
- 2) Registro de la ganancia por impuesto a la renta diferido.



**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

**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 2012 y 2011, 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.

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

**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 2012 y 2011, 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:

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

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y ENERO 1 DEL 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

**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.

**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.

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**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 2012 y 2011, la compañía no ha realizado la provisión para cubrir esta obligación laboral futura, debido a la rotación del personal que tiene contratado, y además la Administración 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 2012 y 2011, INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A., no identificó activos que se encuentren deteriorados.

**D. GESTION DE RIESGO FINANCIERO:**

Los principales pasivos financieros de INMOBILIARIA GARCIA CALDERON 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 GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**D. GESTIÓN 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, préstamos por cobrar y por pagar, son realizados en dólares norteamericanos, 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 GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

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

Al 31 de diciembre del 2012, el índice de liquidez del 1,34% (1,27% en el año 2011) refleja que hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes.

**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, cuentas por pagar comerciales, menos el efectivo y equivalentes de efectivo y pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía se encuentra poseída financieramente por sus accionistas, como se indica a continuación:

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Pasivos a largo plazo		221,206.27	227,315.38
Cuentas por pagar comerciales y otras corrientes		32,774.63	116,819.54
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo		(737.13)	(737.13)
Pasivo por impuesto diferido		(221,206.27)	(227,315.38)
Deuda neta	(A)	32,037.50	116,082.41
Patrimonio		1,246,831.51	1,259,579.01
Total patrimonio y deuda neta	(B)	1,278,869.01	1,375,661.42
Índice de endeudamiento	(A/B)	2.50%	8.44%

**E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está compuesto por los fondos mantenidos en caja.

**F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a los valores por cobrar a los inquilinos que arriendan las propiedades.

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se conforman como sigue:

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Retenciones del impuesto a la renta	(1)	9,766.58	5,881.58
Retenciones del IVA		840.00	
		<u>10,606.58</u>	<u>5,881.58</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 2012 y 2011, el movimiento de esta cuenta es la siguiente:

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo al inicio del año		5,881.58	3,760.00
Retenciones del impuesto a la renta del año		<u>3,885.00</u>	<u>2,121.58</u>
		<u>9,766.58</u>	<u>5,881.58</u>

**H. PROPIEDADES**

Durante el año 2012 y 2011, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<b><u>SALDO AL</u></b> <b><u>01 - 01 - 2012</u></b>	<b><u>TRANSF. Y</u></b> <b><u>ADICIONES</u></b>	<b><u>VENTA Y/O</u></b> <b><u>BAJAS</u></b>	<b><u>SALDO AL</u></b> <b><u>12 - 31 - 2012</u></b>
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	(26,561.29)	(26,561.29)		(53,122.58)
	<u>1,481,017.21</u>	<u>(26,561.29)</u>		<u>1,454,455.92</u>
	<b><u>SALDO AL</u></b> <b><u>01 - 01 - 2011</u></b>	<b><u>ADICIONES</u></b>	<b><u>VENTA</u></b> <b><u>Y/O</u></b> <b><u>BAJAS</u></b>	<b><u>SALDO AL</u></b> <b><u>12 - 31 - 2011</u></b>
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		(26,561.29)		(26,561.29)
	<u>1,507,578.50</u>	<u>(26,561.29)</u>		<u>1,481,017.21</u>



**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**I. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Pólizas de seguros por pagar		4,696.89	4,696.89
Accionista	(2)		21,132.08
Cuentas por Pagar Relacionadas	(3)		63,578.26
		<u>4,696.89</u>	<u>89,407.23</u>

(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.

(3) Cuentas por Pagar a Relacionadas, no devengan interés y normalmente se cancelan en 30 a 60 días, están constituidas como sigue:

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Promociones Educativas PROMOEDU S. A.			10,523.70
Unidad Educativa Abdón Calderón			31,545.88
Otras			21,508.68
			<u>63,578.26</u>

**J. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa provisiones de beneficios sociales de empleados.

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Beneficios Sociales	(4)	17,469.32	17,530.44
Descuentos en rol		2,298.66	2,298.66
Aportes al IESS		2,962.70	1,091.37
Participación Trabajadores		409.10	409.10
		<u>23,139.78</u>	<u>21,329.57</u>

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**J. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS** (Continuación.....)

(4) El movimiento de provisiones por beneficios sociales durante esos periodos, fue como sigue:

	<b>SALDO 01-01-12</b>	<b>PROVISION</b>	<b>PAGOS</b>	<b>SALDO 12-31-12</b>
Décimo tercer sueldo	920.83	13,097.46	(12,869.96)	1,148.33
Décimo cuarto sueldo	836.00	792.00	(968.00)	660.00
Fondo de reserva	112.62	13,092.24	(13,204.86)	
Vacaciones	15,660.99			15,660.99
	<u>17,530.44</u>	<u>26,981.70</u>	<u>(27,042.82)</u>	<u>17,469.32</u>

**K. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

		<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Impuesto a la renta	(5)	2,301.40	1,389.42	
IVA por pagar en ventas		1,200.00	3,000.00	
Impuesto a la renta año anterior y empleados		1,436.56	1,693.32	
		<u>4,937.96</u>	<u>6,082.74</u>	

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

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

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

	<b><u>Diciembre 31,</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Pérdida del ejercicio, antes del impuesto a la renta	(10,446.10)	(24,490.44)	
Partidas ajustadas por NIIF PYME, netas	20,452.18	20,186.58	
Pérdida	<u>10,006.08</u>	<u>(4,303.86)</u>	
Impuesto a la Renta (Anticipo, impuesto mínimo)	<u>2,301.40</u>	<u>1,389.42</u>	

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**L. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

Los valores provisionados por impuesto a la renta diferido, durante el año 2012 y 2011, son los siguientes:

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Saldo inicial del año	227,315.38	233,690.09
Usado como otro resultado integral	(6,109.11)	(6,374.71)
	<u>221,206.27</u>	<u>227,315.38</u>

**M. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de diciembre del 2011, el capital pagado de la Compañía está constituido por 10,000 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.

**N. 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.

**O. SUPERAVID 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).

**INMOBILIARIA GARCIA CALDERON S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
(Expresados en dólares norteamericanos)

**P. DÉFICIT**

El resultado integral del periodo terminado el 31 de diciembre del 2012 por US\$ (12,747.50, que sumado al de las pérdidas acumuladas de años anteriores, dan como resultado un déficit de US\$ (36,118.85), 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.

**Q. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES:**

**Activos y pasivos contingentes.-** Al 31 de diciembre del 2012 no existen activos y pasivos contingentes.

**R. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe (Abril 14 del 2013), 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 2012.

**S. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2012, 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 General