

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**

**Informe de los Auditores Independientes  
sobre el examen de los estados financieros  
al 31 de diciembre de 2013**

INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1-2
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	3-4
Estado de Resultado Integral.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio neto de los accionistas.....	6
Estado de Flujos de efectivo.....	7-8
Notas a los Estados Financieros.....	9-21



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas y Directores de:  
**INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, que comprenden a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, al 31 de diciembre de 2013, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### Asunto de énfasis

5. El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, al 31 de diciembre de 2013 se emite por separado.
6. Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2012 se presentan únicamente con fines comparativos, estas cifras no fueron sometidas a examen de auditoría externa por no tener requerimiento legal.

*Auditory & Acasuso S.A.*

SC-RNAE-677  
marzo 31, 2014



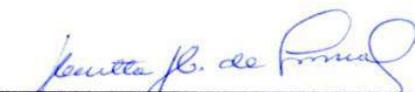
Roberto Cárdenas P.  
Registro 35103

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas**  
**al 31 de diciembre del 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	31 de Diciembre	
		2013	2012
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	30,976	29,493
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	26,426	6,767
Activos por impuestos corrientes	6	-	13,437
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>57,402</u></b>	<b><u>49,697</u></b>
 <b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	7	1,089,980	1,106,304
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>1,089,980</u></b>	<b><u>1,106,304</u></b>
<b>Total activos</b>		<b><u>1,147,382</u></b>	<b><u>1,156,001</u></b>

---

		31 de Diciembre	
	Notas	2013	2012
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	3,761	2,648
Pasivos por impuestos corrientes	6	1,013	518
Obligaciones acumuladas	9	2,733	1,123
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7,507</b>	<b>4,289</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligación por beneficios definidos	10	204	204
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>204</b>	<b>204</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>7,711</b>	<b>4,493</b>
<b>Patrimonio :</b>			
Capital Social	11.1	1,000	1,000
Reserva Legal	11.2	500	500
Reserva facultativa		2,433	2,433
Otras reservas		1,060,809	1,071,255
Resultados acumulados		74,929	76,320
<b>Total Patrimonio</b>		<b>1,139,671</b>	<b>1,151,508</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1,147,382</b>	<b>1,156,001</b>

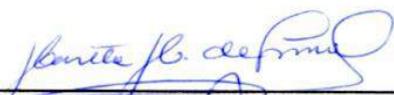
  
 Ing. Martha Mang Ging Cruz  
 Gerente General

  
 Ing. Mónica Romero Cruz  
 Contadora General

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**Estados de Resultado Integral**  
**Por los años terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>Notas</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingresos ordinarios	<b>12</b>	68,550	65,936
Costo de ventas	<b>13</b>	1,101	1,776
<b>Utilidad bruta</b>		<b>67,449</b>	<b>64,160</b>
Gastos de administración y ventas	<b>13</b>	57,005	74,592
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		<b>10,444</b>	<b>(10,432)</b>
Otros Ingresos / (Egresos) no operacionales	<b>14</b>	27	14
<b>Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>10,417</b>	<b>(10,446)</b>
Participación de trabajadores	<b>9</b>	1,563	-
Impuesto a la renta	<b>6.2</b>	7,254	-
<b>Resultado integral neto</b>		<b>1,600</b>	<b>(10,446)</b>

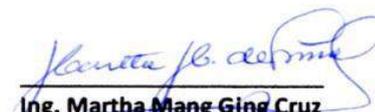
  
 Ing. Martha Mang Ging Cruz  
 Gerente General

  
 Ing. Mónica Romero Cruz  
 Contadora General

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013**  
**con cifras comparativas del año 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	RESULTADOS ACUMULADOS						
		Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	11	1,000	500	2,433	60,856	-	82,926	147,715
Ajustes NIIF		-	-	-	-	1,010,399	-	1,010,399
Ajustes contables		-	-	-	-	-	3,840	3,840
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	(10,446)	(10,446)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>11</b>	<b>1,000</b>	<b>500</b>	<b>2,433</b>	<b>60,856</b>	<b>1,010,399</b>	<b>76,320</b>	<b>1,151,508</b>
Compensación de pérdida		-	-	-	-	(10,446)	10,446	-
Ajustes contables		-	-	-	-	-	(13,437)	(13,437)
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	1,600	1,600
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>11</b>	<b>1,000</b>	<b>500</b>	<b>2,433</b>	<b>60,856</b>	<b>999,953</b>	<b>74,929</b>	<b>1,139,671</b>

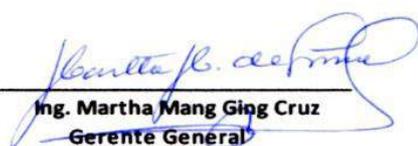
  
**Ing. Martha Mang-Ging Cruz**  
**Gerente General**

  
**Ing. Mónica Romero Cruz**  
**Contadora General**

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA GARMAN S.A (INGARMASA)**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013**  
**con cifras comparativas del año 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		48,891	34,885
Pagos a empleados		19,556	17,503
Pagado a proveedores y empleados		23,809	22,295
Efectivo generado por las operaciones		5,526	(4,913)
Intereses cobrados		-	26
Impuesto a la renta pagado		(1,949)	(1,712)
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:</b>		<b>3,577</b>	<b>(6,599)</b>
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:</b>			
Compras de propiedades y equipos		(2,094)	-
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión</b>		<b>(2,094)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación</b>			
Pagos de préstamos corto plazo		-	-
Recibido de préstamos a corto plazo		-	-
Aumento de Capital		-	-
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (disminución) neto en caja y bancos</b>		<b>1,483</b>	<b>(6,599)</b>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		29,493	36,092
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<b>30,976</b>	<b>29,493</b>

  
**Ing. Martha Mang Ging Cruz**  
**Gerente General**

  
**Ing. Mónica Romero Cruz**  
**Contadora General**

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**Estado de Flujos de Efectivo (continuación)**  
**Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013**  
**con cifras comparativas del año 2012**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2013	2012
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo</b>			
<b>proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		1,600	-10,446
Ajuste para conciliar la utilidad con el flujo neto de efectivo			
proveniente de (usado por) actividades de operación:			
Depreciaciones y amortizaciones	15	18,418	18,418
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	6.2	7,254	0
Ajuste por gasto por participación trabajadores	9	1,563	0
Beneficios empleados a largo plazo definidos		0	204
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		-19,658	-9,348
(Aumento) disminución en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		-7,209	-5,427
Aumento (disminución) en obligaciones acumuladas		1,609	0
<b>Flujo neto efectivo proveniente de actividades de operaciones</b>		<b>3,577</b>	<b>-6,599</b>

  
 Ing. Martha Mang Gíng Cruz  
 Gerente General

  
 Ing. Mónica Romero Cruz  
 Contadora General

## **INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013  
(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

---

#### **1.- Información General:**

La compañía INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA) fue constituida el 8 de Agosto de 1995 e inscrita en el Registro mercantil el 30 de Agosto de 1995, su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra domiciliada en la ciudad de Guayaquil, parroquia Tarqui, calle Aguirre número 1214, intersección Pedro Moncayo - Av. Quito junto al hotel SANDER

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<b>31 de Diciembre:</b>	<b>Índice de inflación anual</b>
2013	2,7%
2012	4,2%
2011	5,4%

#### **2.- Resumen de las Principales Políticas Contables:**

##### **2.1 Bases de Preparación**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés), sobre la base del costo histórico.

##### **2.2 Efectivo y equivalente de efectivo**

Efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

##### **2.3 Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.3.1 Préstamos y cuentas por cobrar**

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **2.3.2 Otros pasivos financieros**

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

### **2.3.3 Préstamos**

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.3.4 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los movimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **2.3.5 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

### **2.3.6 Baja de activos y pasivos financieros**

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## **2.4 Propiedad, Planta y Equipo**

### **2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Los elementos de Propiedad, Planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, la Propiedad, Planta y Equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse, a excepción de los bienes inmuebles que están medidos al valor razonable según el avalúo municipal, aceptado como medición opcional por la Superintendencia de Compañías.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

#### **2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de Propiedad, Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, y no consideran valores residuales, a excepción de para los bienes inmuebles, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de Propiedad, Planta y Equipo y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	20
Maquinaria y equipo	10

#### **2.4.4 Retiro o venta de Propiedad, Planta y Equipo**

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

#### **2.5 Deterioro del valor de los Activos tangibles e Intangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

#### **2.6 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

##### **2.6.1 Impuestos corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o

deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

## **2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gastos, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## **2.7 Beneficios a Empleados**

### **2.7.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo.

### **2.7.2 Participación de trabajadores**

De acuerdo con el Código de trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

## **2.8 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento. Bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **2.8.1 Venta de servicios**

Los ingresos ordinarios por prestación de servicios se reconocen por la referencia al grado de terminación de la transacción final del periodo en que se informa y porque puede ser estimado con fiabilidad.

## **2.9 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.10 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

### 3 Estimación y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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

#### 3.1 Vida Útil de Propiedad, Planta y Equipo

Como se describe en la Nota 2.4.3. la Compañía revisa la vida útil estimada de Propiedad, Planta y Equipo al final de cada año.

#### 3.2 Beneficios a Empleados

Como se describe en la Nota 10, Las hipótesis usadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y bonificación por desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales realizados por un actuario independiente.

### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Efectivo	30.014	28.343
Bancos	962	1.150
Total	30.976	29.493

## 5. Cuentas por cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
<b>Cuentas por cobrar comerciales:</b>		
Cientes relacionados locales	10.927	6.767
Cientes no relacionados locales	15.499	0
Total	26.426	6.767

Clasificación:

Corriente	26.426	6.767
No corriente	0	0

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arriendo de bienes inmuebles.

## 6. Impuestos

### 6.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
<b>Activos por impuesto corriente:</b>		
Impuesto al valor agregado	0	0
Retenciones en la fuente	0	13.437
Total	0	13.437
<b>Pasivos por impuesto corriente:</b>		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	935	504
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	78	14
Total	1.013	518

### 6.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2013	2012
	(US Dólares)	
Utilidad(perdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	8.854	(10.446)
Gastos no deducibles	3	17.891
Utilidad gravable:	8.857	7.445

Impuesto a la renta causado	<b>1.949</b>	1.712
Anticipo calculado	<b>7.254</b>	816
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<b>7.254</b>	0

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% y 23% en el 2012.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen saldos por amortizar de pérdidas tributarias.

Las declaraciones de impuestos a la renta desde el 2010 hasta el 2013 no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

## 7. Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y equipo consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Costo	<b>1.149.931</b>	1.147.837
(-) Depreciación acumulada y deterioro	<b>59.951</b>	41.533
<b>Total</b>	<b>1.089.980</b>	<b>1.106.304</b>
Clasificación:		
Terrenos	<b>226.945</b>	226.945
Edificio	<b>920.892</b>	920.892
Maquinaria y equipos	<b>2.094</b>	0
<b>Total</b>	<b>1.149.931</b>	<b>1.147.837</b>

## 8. Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores locales	<b>3.482</b>	2.393
<b>Subtotal</b>	<b>3.482</b>	<b>2.393</b>

<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Otras	<b>279</b>	255
Subtotal	<b>279</b>	255
Total	<b>3.761</b>	<b>2.648</b>

Clasificación:

Corrientes	<b>3.761</b>	2.648
No corrientes	<b>0</b>	0

### **9. Obligaciones acumuladas**

Los pasivos acumulados consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Beneficios sociales	<b>1.170</b>	1.123
Participación de trabajadores	<b>1.563</b>	0
Total	<b>2.733</b>	<b>1.123</b>

### **10. Obligación por beneficios definidos**

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Jubilación patronal	<b>179</b>	179
Bonificación por desahucio	<b>25</b>	25
Total	<b>204</b>	<b>204</b>

#### **10.1. Jubilación Patronal**

De acuerdo con el código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicios de la jubilación que les corresponde a su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

#### **10.2. Bonificación por Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El valor presente de las obligaciones por conceptos de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de

servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

## 11. Patrimonio

### 11.1. Capital Social

	Número de acciones	Capital en acciones
	(US Dólares)	
Saldo al 1 de enero del 2012	1.000	1.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.000	1.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1.000	1.000

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste de 1.000 (1.000 en el 2012) acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00 totalmente suscritas y pagadas.

### 11.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

## 12 Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Ventas locales tarifa 12%	68.550	65.936
Total	68.550	65.936

### 13 Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Costo de ventas	1.101	1.776
Gastos de administración y ventas	57.005	74.592
Total	58.106	76.368

### 14 Otros ingresos / (Egresos) No operacionales

	31 de diciembre	
	2013	2012
Comisiones bancarias	27	14
Total costos financieros	27	14

### 15 Gastos de depreciación

El detalle de gastos de depreciación fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Depreciación de activos fijos	18.418	18.418

### 16 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas.

#### 16.1. Transacciones Comerciales

Las operaciones realizadas con partes relacionadas son las que se detallan a continuación:

	Relación	2013
		(US Dólares)
<u>OPERACIONES COMERCIALES:</u>		
CITRAVEL S.A.	Administración-Control	48.000

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

	Relación	2013	2012
		(US Dólares)	
<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>			
CITRAVEL S.A.	Administración-Control	10.927	6.767

## 16.2 Compensación del personal Clave de la Gerencia

	2013
Beneficios a corto plazo	8.355
Beneficios post-empleo	0
Total	8.355

## 17. Contingencias

Con fecha 30 de octubre del 2013 mediante Registro Oficial # 112 se publicó la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 que se refiere a las Normas de Prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

En el artículo 2 de la mencionada Resolución se define la actividad de Inversión Inmobiliaria como.- “inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento) para obtener rentas, plusvalías o ambas.

La compañía INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA) tiene como actividad principal la explotación de bienes inmuebles y por lo tanto de acuerdo a nuestro criterio es sujeto obligado a cumplir con las disposiciones de la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010.

El artículo 38 de la mencionada Resolución establece la obligación del Auditor externo de verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados para la prevención del lavado de activos, asimismo, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras.

Durante el desarrollo de nuestra Auditoría y hasta la fecha de nuestro informe, se evidenció que la compañía INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA) no ha dado cumplimiento a la Resolución SC.DSC.G.13.010, por lo tanto estaría sujeta a las sanciones contempladas en la misma Resolución.

La Administración de la compañía en base a la prórroga establecida en la Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 de fecha 24 de diciembre de 2013, presentará los reportes exigidos en el mes de julio del 2014 (correspondiente al mes de junio del 2014).

## 18 Hechos Ocurrido Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (7 de Febrero del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

## 19 Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos el 7 de Febrero del 2014 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a

la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.