

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad.

Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A.

RUC de la entidad.

1791933842001

Domicilio de la entidad.

Av. General Rumiñahui e Isla Santa Clara

Forma legal de la entidad.

Sociedad Anónima.

País de incorporación de la entidad.

Ecuador.

Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida mediante escritura de 26 de abril del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil 12 de mayo del 2004.

Su objeto social principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean éstas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil.

Fideicomiso San Luis (Nota 6).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía es poseedora del 76.08% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael, parroquia Sangolquí, cantón Rumiñahui. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A.

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido. Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso, las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la participación de la Compañía en el referido Fideicomiso equivale a 87,477 metros cuadrados sobre el inmueble fideicometido.

El referido Fideicomiso se define como un instrumento separado a través del cual las partes interesadas o constituyentes tienen derecho a los activos, y obligaciones con respecto a los pasivos relativos al acuerdo por lo que se considera que es una operación conjunta.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Actualmente, el inmueble administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis es mantenido para generar plusvalía hasta la liquidación definitiva del referido Fideicomiso.

Los porcentajes de participación de cada participe en el Fideicomiso, son como sigue:

Compañía	% de Participación
Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A.	76.08%
Conclina S.A.	6.53%
C. Vera	12.52%
Uprocom S.A.	4.87%
	100.00%

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "valor razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros" (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (Emitida en mayo 2014) (*)	01-Ene-2018
NIIF 16 - "Arrendamientos" (Emitida en enero 2016) (*)	1 de Enero de 2019

NIIF 9 "Instrumentos financieros".

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 "Impuesto a las ganancias" (Emitida en enero de 2015) (*)	01-Ene-2017
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" y NIC 28 - "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014) (*)	Por definir IASB
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Esta enmienda clarifica la aplicación de la excepción de consolidación para Compañías de inversión y sus subsidiarias. Adicionalmente, aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 con los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

En diciembre de 2015, el IASB aplazó la fecha de vigencia de esta modificación de forma indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de puesta en equivalencia.

NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen clarificaciones menores acerca de los requerimientos para la contabilización de entidades de inversión. Además, estas enmiendas proporcionan un paliativo en ciertas circunstancias, lo que reducirá el costo de aplicar estas normas. Se permite su aplicación anticipada.

(*) Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas” (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados” (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia” (*)	01-Ene-2016

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar".

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.7. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.8. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (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 financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Medición inicial.- Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- Las propiedades de inversión son registradas al costo menos el importe de pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	Indefinida	N/A

2.9. Otros activos financieros.

En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos los costos de venta.

2.10. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

2.11. Préstamos de accionistas

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

2.12. Reconocimiento de la participación en operaciones conjuntas.

Una operación conjunta es un acuerdo conjunto por el cual la Compañía y las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

La Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

- a) Sus activos, incluyendo su parte de los bienes comunes.
- b) Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- c) Sus gastos, incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente.

La Compañía registra los activos, pasivos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF aplicables a los particulares activos, pasivos y gastos.

Para la determinación de la participación en el Fideicomiso San Luis, se han considerado los últimos estados financieros disponibles al cierre del año, considerando los hechos y las operaciones significativas subsecuentes y/o información de gestión disponible. Adicionalmente, los estados financieros incluyen las transacciones propias de la Compañía.

2.13. Impuestos.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.15. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

2.16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas por los servicios de asesoría administrativa. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

2.17. Costos y gastos.

Se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias. Los 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.

2.18. Otros ingresos.

Se registran principalmente los dividendos recibidos provenientes de las inversiones mantenidas en instrumentos de patrimonio. Se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos.

2.19. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.20. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

3. POLÍTICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	83	-
Préstamos de accionistas	1,719	-
	<u>1,802</u>	<u>-</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	75	-
Préstamos de accionistas	1,719	-
	<u>1,794</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total pasivos	1,804	1,795
Menos efectivo	(19)	(45)
Total deuda neta	1,785	1,750
Total patrimonio neto	6,007	6,036
Índice de deuda - patrimonio neto	30%	29%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones de los precios de los instrumentos de patrimonio.

A la presente fecha, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Bancos	(1)	19	45

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto:</u>			
Terrenos	(1)	7,611	7,611

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al inmueble (terreno) administrado por la Fiduciaria FiduEcuador S.A. a través del Fideicomiso San Luis, donde la Compañía mantiene una participación del 76.08%.

Valor razonable de propiedades de inversión.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo, que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$11,154 mil, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Técnicas de valoración utilizados para obtener el Nivel 2 de valores razonables.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía.

7. INVERSIONES EN NEGOCIO CONJUNTO.

Las siguientes cifras han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, como resultado de la participación proporcional de la entidad controlada en forma conjunta (Fideicomiso San Luis):

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Información financiera del Fideicomiso:</u>		
Total activos no corrientes	451	632
Total pasivos corrientes	(269)	(221)
Total patrimonio	(182)	(412)
<u>Ajustes efectuados para conversión NIIF:</u>		
Total activos no corrientes	9,454	9,263
Total patrimonio	(9,309)	(9,266)
Gastos de operación	(146)	3
<u>Información financiera del Fideicomiso NIIF:</u>		
Total activos no corrientes	9,906	9,895
Total pasivos corrientes	(269)	(221)
Total patrimonio	(9,491)	(9,678)
Gastos de operación	(146)	3
<u>Participación</u>	76.08%	76.08%
<u>Valores reconocidos por la Compañía:</u>		
Total activos no corrientes	7,611	7,611
Total pasivos corrientes	60	52
Gastos de operación	(29)	3

Los saldos y transacciones de la Compañía representan la participación proporcional en el Fideicomiso San Luis y transacciones propias de la Compañía. Los saldos y transacciones comunes entre el Fideicomiso San Luis y la Compañía han sido eliminados.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Valor nominal	Porcentaje de participación		Saldo en libros	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A.	135	2%	2%	135	135

Conjunto Clínico Nacional - Conclina C. A. - Es una compañía constituida y domiciliada en el Ecuador y se dedica actividades a corto y a largo plazo de los hospitales especializados, es decir, actividades médicas, de diagnóstico y de tratamiento (Hospitales para enfermos mentales, centros de rehabilitación, hospitales para enfermedades infecciosas, de maternidad, sanatorios especializados, entre otros.

9. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Inmobiliaria Verzam Cia. Ltda	30	25
Uprocom Cia. Ltda	10	8
Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A.	11	11
Otras	32	31
	83	75

10. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS.

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Referencorp S.A.	859	859
Alberto Ferro Torre	430	430
Juan Carlos Bustamante	430	430
(1)	1,719	1,719

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, constituyen préstamos entregados por los accionistas, los cuales no tienen plazos de vencimiento establecidos y no devengan intereses.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

11. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR.

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	1	2
Provisión del período	7	8
Retención en la fuente	(6)	(9)
Saldo final	2	1

Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Pérdida antes de impuesto a la renta	(22)	(7)
(Menos) ingresos exentos	(3)	(7)
(Más) resultados netos consolidados del negocio conjunto	-	3
Pérdida gravable	(25)	(11)
Tasa de impuesto a la renta del período (1)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo del impuesto a la renta	7	8
Impuesto a la renta del período	7	8
Saldo por pagar	7	8

(1) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	(22)	(7)
Gasto de impuesto a la renta	(7)	(8)

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Ingresos exentos	(1)	(2)
Resultados netos consolidados del negocio conjunto	-	1
	<u>(6)</u>	<u>(9)</u>
Tasa de impuesto a la renta del período	27%	20%

Anticipo para los años 2015 y 2014

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015).

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Para el año 2015 y 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$7 y US\$8 respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado de esos años fue de US\$0. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio US\$7 y US\$8 equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2012 al 2015.

12. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social autorizado consiste de 150,000, valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

13. RESERVA DE VALUACIÓN DE INVERSIONES.

Representan las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable de otros activos financieros. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de valuación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

14. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor por US\$6,085 mil, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Prestación de servicios	(1) 26	40

(1) Durante los años 2015 y 2014, corresponde a los ingresos generados por los servicios de contabilidad que la Compañía presta a Contabilidad Integral Corficonta S.A. (Nota 17).

16. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2015		Diciembre 31, 2014					
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	
<u>Activos financieros medido al valor razonable:</u>								
Efectivo	19	19	-	-	45	45	-	-
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>								
Otras cuentas por cobrar no relacionados	46	46	-	-	40	40	-	-
	65	65	-	-	85	85	-	-
<u>Valor razonable con cambios en otro resultado integral:</u>								
Otros activos financieros	135	135	-	-	135	135	-	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>								
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	83	83	-	-	75	75	-	-
Préstamos de accionistas	1,719	1,719	-	-	-	-	-	-
Total pasivos financieros	1,802	1,802	-	-	75	75	-	-
Instrumentos financieros, netos	(1,602)	(1,602)	-	-	145	145	-	-

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.- Excepto por lo que se detalla a continuación, la Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable:

		Valor razonable	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Nivel 1:			
Otros activos financieros	(Nota 8)	135	135

Técnicas de evaluación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable.- El valor razonable de otros activos financieros se determina de la siguiente forma:

Mercado activo: Precio cotizado.- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los otros activos financieros.- El valor razonable de otros activos financieros correspondientes a acciones preferentes que la Compañía mantiene en el Conjunto Clínico Nacional - Conclina C.A. es determinada usando precios de oferta del mercado.

Al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de las acciones preferentes fue determinado aplicando el vector de precios presentado por la Bolsa de Valores de Guayaquil. El precio por cada acción preferente es de US\$5,850.

17. CONTRATOS.

Fideicomiso San Luis.- El 7 de marzo del 2006, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. (Cedente) y Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. (Cesionaria) firmaron un contrato de compra y venta de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis, sobre el cual la Cedente cede y transfiere a la Cesionaria derechos fiduciarios equivalentes a 7,500 metros cuadrados del inmueble que conforma el patrimonio autónomo del referido Fideicomiso. Según el referido contrato, la Cedente se compromete y obliga a entregar el inmueble de 7,500 metros cuadrados, completamente urbanizado, esto es, con las calles pavimentadas y efectuadas las obras de bordillos en las veredas, e instalados todos los servicios básicos, tales como, alcantarillado, luz eléctrica, agua potable y telefonía

INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

fija. Hasta la fecha de emisión de los estados financieros no se han completado las mencionadas obras y las partes se encuentran en proceso de definición de la forma de ejecución de las mismas.

Contrato de prestación de servicios.- El 3 de enero del 2015, Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. y Corficonta firmaron un contrato por la prestación de servicios de contabilidad, el cual tiene una vigencia de dos años, los honorarios profesionales pactados por la Partes por los servicios descritos son de 26, más Iva, anuales. La forma de pago es anual, al final de cada año.

18. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

19. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 11 de marzo de 2016.
