

INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de
diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados
Unidos de América - US\$)

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
INMODIAMANTE S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMODIAMANTE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMODIAMANTE S.A., al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMODIAMANTE S.A., de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable en mención, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
6. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía INMODIAMANTE S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 8.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 8.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 8.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 8.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
9. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

10. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía INMODIAMANTE S.A., como agente de percepción y retención; así como el informe de procedimientos convenidos respecto al grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603


Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

Quito DM, 02 de Marzo de 2017

INMODIAMANTE S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		2016	2015
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$	1,555,314	595,457
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro US\$ 133,675 al 2016 y US\$ 72,409 en el 2015 (Nota 4)		1,400,890	1,537,034
Activos por impuestos corrientes (Nota 5)		3,250,846	3,553,080
Pagos anticipados (Nota 6)		143,002	120,124
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)		<u>0</u>	<u>58,357</u>
Total activos corrientes		<u>6,350,052</u>	<u>5,864,050</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 4,803,778 en el 2016 y US\$ 3,563,413 en el 2015 (Nota 8)		<u>49,019,529</u>	<u>51,083,627</u>
Total Activos	US\$	<u>55,369,580</u>	<u>56,947,678</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar (Nota 9)	US\$ 1,561,197	1,526,045
Obligaciones financieras (Nota 10)	1,439,900	2,693,796
Obligaciones corrientes (Nota 11)	87,586	31,115
Pasivos acumulados (Nota 12)	226,332	282,062
Otras cuentas por pagar (Nota 13)	64,123	831,563
Impuestos diferidos (Nota 14)	<u>6,033</u>	<u>6,196</u>
Total pasivos corrientes	<u>3,385,171</u>	<u>5,370,777</u>
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras largo plazo (Nota 15)	21,709,018	20,353,622
Obligaciones patronales (Nota 16)	4,515	2,785
Otros pasivos (Nota 17)	<u>21,688,384</u>	<u>23,478,496</u>
Total Pasivos	US\$ <u>46,787,088</u>	<u>49,205,680</u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota 18)	5,522,800	5,522,800
Reserva legal (Nota 18)	274,322	152,573
Reserva facultativa (Nota 18)	905,337	905,337
Otros resultados integrales (Nota 18)	95	0
Resultados acumulados (Nota 18)		
Aplicación NIIF por Primera Vez	987,478	987,478
Resultados acumulados	52,061	(1,043,675)
Resultado del ejercicio	<u>840,399</u>	<u>1,217,484</u>
Total Patrimonio de los accionistas	US\$ <u>8,582,492</u>	<u>7,741,998</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>55,369,580</u>	<u>56,947,678</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Años terminados el 31 de diciembre de	
		2016	2015
Ingresos ordinarios			
Ingresos operacionales (Nota 19)	US\$	9,990,522	10,140,336
Gastos ordinarios			
Gastos administrativos y ventas (Nota 20)		(4,173,074)	(4,434,167)
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 8)		<u>(1,240,365)</u>	<u>(1,226,551)</u>
(Pérdida) Utilidad en operación	US\$	<u>4,577,083</u>	<u>4,479,618</u>
Ganancias / (Pérdidas)			
Ganancias, neto (Nota 21)		39,980	10,977
Pérdidas, neto (Nota 22)		<u>(3,368,229)</u>	<u>(2,917,517)</u>
Total ganancias / (pérdidas), neto	US\$	<u>(3,328,249)</u>	<u>(2,906,540)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>1,248,834</u>	<u>1,573,078</u>
Impuesto a la renta, estimado: (Nota 23)			
Impuesto a la renta corriente		(408,598)	(358,149)
Impuesto a la renta diferido		<u>163</u>	<u>2,554</u>
Utilidad del ejercicio		<u>840,399</u>	<u>1,217,484</u>
Otros resultados Integrales			
(Pérdidas) ganancias actuariales (Nota 18)	US\$	<u>95</u>	<u>0</u>
Total otros resultados integrales		<u>95</u>	<u>0</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$	<u>840,494</u>	<u>1,217,484</u>
Utilidad neta por acción	US\$	<u>0.15</u>	<u>0.22</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otros resultados integrales	Aplicación NIIF por Primera Vez	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	522,800	152,573	0	0	3,787,478	(138,338)	4,324,514
Apropiación de reserva facultativa	0	0	905,337	0	0	(905,337)	0
Aumento de capital	5,000,000	0	0	0	(2,800,000)	0	2,200,000
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la Renta	0	0	0	0	0	1,573,078	1,573,078
Impuesto a la Renta (corriente y diferido)	0	0	0	0	0	(355,594)	(355,594)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,522,800	152,573	905,337	0	987,478	173,809	7,741,998
Apropiación de reserva legal 2015	0	121,748	0	0	0	(121,748)	0
Otros resultados integrales	0	0	0	95	0	0	95
Utilidad del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	1,469,216	1,469,216
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	(220,382)	(220,382)
Impuesto a la renta causado	0	0	0	0	0	(408,598)	(408,598)
Impuesto a la renta diferido	0	0	0	0	0	163	163
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,522,800	274,322	905,337	95	987,478	892,459	8,582,492

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 9,801,493	9,256,950
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(4,998,994)	(6,532,511)
Efectivo provisto en las operaciones	4,802,499	2,724,439
Efectivo (provisto) recibido otros, neto	(3,328,235)	0
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>1,474,263</u>	<u>2,724,439</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Inversiones en certificados de depósito	0	200,000
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 8)	(763,303)	(47,856)
Efectivo neto (pagado) en las actividades de inversión	<u>(763,303)</u>	<u>152,144</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Préstamos a terceros	147,396	0
Obligaciones financieras	(101,501)	(2,490,393)
Efectivo neto (pagado) en las actividades de financiamiento	<u>248,897</u>	<u>(2,490,393)</u>
(Disminución) / incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	959,857	386,190
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>595,457</u>	<u>209,267</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	<u>US\$ 1,555,314</u>	<u>595,457</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	US\$ 840,399	1,217,484
Otros resultados integrales	95	0
Resultado integral del ejercicio	<u>840,494</u>	<u>1,217,484</u>
Ajustes:		
Otros resultados integrales	(95)	0
Depreciación de propiedad, planta y equipo (Nota 8)	1,240,365	1,226,551
Provisión cuentas incobrables	61,266	46,746
Beneficios sociales	0	1,203
Impuesto a la renta corriente (Nota 23)	408,598	358,149
Impuesto a la renta diferido (Nota 23)	(163)	(2,554)
Ingresos anticipados	(1,937,508)	(1,518,705)
Obligaciones patronales	1,825	0
Participación trabajadores (Nota 12)	<u>220,382</u>	<u>277,602</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	71,759	715,608
Pagos anticipados	(22,879)	536,238
Activos por impuestos corrientes	(106,364)	(209,645)
Activos proveedores	3,118	0
Otras cuentas por cobrar	1,645,394	0
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	3,826	638,181
Obligaciones corrientes	56,471	(354,462)
Anticipo clientes	31,325	0
Pasivos acumulados	(276,112)	(208,063)
Otras cuentas por pagar	(767,440)	0
Obligaciones patronales	<u>0</u>	<u>109</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>US\$ 1,474,263</u>	<u>2,724,439</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

La Compañía **INMODIAMANTE S.A.** fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre de 2004. Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil el 16 de octubre del mismo año, la Compañía cambia su denominación a su actual nombre jurídico.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, la Compañía efectúa un cambio de objeto social, constituyéndose en su principal objeto el de la promoción de Centros Comerciales, de servicios especializados o de comercio lícitos, así como el dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de propiedad de la Compañía.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, 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.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos 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, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Deterioro de cuentas incobrables.-

La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del periodo y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.
- Desaparición de un mercado activo para activos financiero.
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Propiedad y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Partida de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Instalaciones	40
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipos de Computación	3

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Activos y pasivos generados por contratos de arrendamiento financiero.-

Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el Estado de Situación Financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

El activo bajo arrendamiento financiero se deprecia de acuerdo con la NIC 16 "Propiedad, planta y equipo". En el caso de los arrendamientos operativos, las cuotas de arrendamiento se registran directamente en los resultados del período en que se incurren.

En el caso en que el arrendador transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso, puede o no ser transferida.

Banco Pichincha C.A. celebró un Contrato de Arrendamiento Mercantil con la Compañía INMODIAMANTE S.A., por los siguientes equipos:

- Celdas de seccionamiento, protección y control 24 KV
- Tablero de distribución principal
- Tablero de control de aires acondicionados

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En el Contrato de Arrendamiento se estipula lo siguiente:

Número de cánones: 48

Cuantía: 637, 458

Valor del canon: según tabla de amortización proporcionada por el Banco.

Fecha primer vencimiento: 17 del mes de enero de 2013.

Tasa inicial: 9,74%

Tipo de tasa: reajutable

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta.-

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

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto 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 nunca 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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Para los años 2016 y 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera puede recibir esta remuneración mensualmente.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2016</u>
Tasa de descuento	8,21% (a)
Tasa de incremento salarial	3,95%
Tasa de rotación (media)	26,32%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

- (a) Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a los bonos emitidos por el Gobierno denominados en esta moneda, al final del período sobre el que se informa.

El estudio actuarial para Compañía INMODIAMANTE S.A., ha sido elaborado por la Compañía Logaritmo Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos ecuatorianos, mismo que la Intendencia Nacional de Mercado de Valores señaló que el Ecuador si cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos se calculan 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.

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

Costos financieros.-

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 presentan netos en resultados.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se resume de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Caja general	0	5,060
Caja chica	2,100	2,100
Bancos	1,553,214	588,297
	<u>1,555,314</u>	<u>595,457</u>

(4) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	1,513,222	1,599,443
Anticipo proveedores	6,882	10,000
Otras cuentas por cobrar fideicomiso	14,461	0
Provisión cuentas incobrables (i)	<u>(133,675)</u>	<u>(72,409)</u>
	<u>1,400,890</u>	<u>1,537,034</u>

(i) Los movimientos de la provisión cuentas incobrables, fue de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	<u>(72,409)</u>	<u>(25,664)</u>
Provisión por deterioro cargado a resultados	<u>(61,266)</u>	<u>(46,746)</u>
Saldo al final del año	<u>(133,675)</u>	<u>(72,409)</u>

(5) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario a favor de la empresa (i)	1,405,113	1,847,601
Retenciones en la fuente del ejercicio	548,852	567,794
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>1,296,881</u>	<u>1,137,685</u>
	<u>3,250,846</u>	<u>3,553,080</u>

- (i) En el período 2016 cabe indicar que la Compañía efectuó al Servicio de Rentas Internas el reclamo de Crédito Tributario por un valor US\$ 580,498 y que en el año 2017 se efectuó la devolución por US\$ 573,516 esto según resolución N° 117012017RDEV00073.

(6) Pagos anticipados

Un resumen de los pagos anticipados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	<u>143,002</u>	<u>120,124</u>
	<u>143,002</u>	<u>120,124</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se conforma por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar varios	<u>0</u>	<u>58,357</u>
	<u>0</u>	<u>58,357</u>

(8) Propiedades, planta y equipos

Las cuentas de propiedades, planta y equipos se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	6,655,000	6,655,000
Edificios	46,029,660	46,862,674
Instalaciones	11,950	11,950
Muebles y enseres	226,281	224,867
Maquinaria y equipo	770,077	769,331
Equipo de computación	130,340	123,219
Depreciación acumulada	<u>(4,803,778)</u>	<u>(3,563,413)</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>49,019,529</u>	<u>51,083,627</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2016
Terrenos	6,655,000	0	0	6,655,000	0	0	6,655,000
Edificios	46,943,532	15,141	(96,000)	46,862,674	754,023	(1,587,037)	46,029,660
Instalaciones	11,950	0	0	11,950	0	0	11,950
Muebles y enseres	207,676	17,190	0	224,867	1,414	0	226,281
Maquinaria y equipo	769,331	0	0	769,331	746	0	770,077
Equipo de computación	107,695	15,524	0	123,219	7,121	0	130,340
Propiedades, planta y equipos	54,695,184	47,856	(96,000)	54,647,040	763,303	(1,587,037)	53,823,307
Depreciación acumulada	(2,336,862)	(1,226,551)	0	(3,563,413)	(1,240,365)	0	(4,803,778)
Propiedades, planta y equipos, neto de depreciación acumulada	52,358,322			51,083,627			49,019,529

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Cuentas por pagar

La composición de cuentas por pagar es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores Locales	930,676	429,199
Tiendec S.A.	562,157	1,077,710
Anticipos varios	33,620	2,295
Diners por Pagar	<u>34,745</u>	<u>16,841</u>
	<u>1,561,197</u>	<u>1,526,045</u>

(10) Obligaciones financieras

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional	1,191,423	742,555
Banco del Pacífico	0	1,278,842
Banco del Austro	<u>248,477</u>	<u>672,399</u>
	<u>1,439,900</u>	<u>2,693,796</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(11) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Con el Instituto de Seguridad Social IESS		
Sueldos por pagar	0	2,391
Aportes al IESS	2,025	1,759
Con la Administración tributaria		
Retenciones de IVA	65,315	12,633
Retenciones en la Fuente	20,245	6,186
Con los trabajadores		
Finiquitos por pagar	<u>0</u>	<u>8,147</u>
	<u>87,586</u>	<u>31,115</u>

(12) Pasivos acumulados

Un detalle de los pasivos acumulados se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores (Nota 23)	220,382	277,602
Décimo cuarto sueldo	2,500	2,099
Décimo tercer sueldo	686	775
Vacaciones	<u>2,763</u>	<u>1,585</u>
	<u>226,332</u>	<u>282,062</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(13) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se componen de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Municipio de Quito	53,711	604,665
Leasing tableros electronicos	0	151,266
Seing Proaño Cia. Ltda.	0	1,700
Talemtopsa S.A.	0	903
UA Service	0	32
Tiendec S.A.	0	42,057
Semansa	0	564
Renault S.A.	0	29,980
Otras cuentas por pagar varias	<u>10,412</u>	<u>396</u>
	<u>64,123</u>	<u>831,563</u>

(14) Impuestos diferidos

La composición de los impuestos diferidos se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos diferidos	<u>6,033</u>	<u>6,196</u>
	<u>6,033</u>	<u>6,196</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Obligaciones financieras largo plazo

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional	20,729,836	2,932,010
Banco del Pacífico	0	16,782,527
Banco del Austro	<u>979,182</u>	<u>639,085</u>
	<u>21,709,018</u>	<u>20,353,622</u>

(16) Obligaciones patronales

Un detalle de las obligaciones patronales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	3,425	2,125
Provisión desahucio	<u>1,090</u>	<u>661</u>
	<u>4,515</u>	<u>2,785</u>

Los movimientos de las obligaciones patronales, fueron de la siguiente manera:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Saldo inicial	<u>2,125</u>	<u>661</u>
Costo laboral 2016	1,373	437
Costo por intereses 2016	134	43
Pérdida (ganancia) ORI	(73)	(22)
Liquidaciones anticipadas	<u>(134)</u>	<u>(28)</u>
Saldo final	<u>3,425</u>	<u>1,090</u>

(17) Otros pasivos

La composición de la cuenta otros pasivos es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos a terceros		
Centro Comercial El Condado S.A.	2,300,090	2,319,694
Hoteles Dann Carlton Cía. Ltda.	4,878,302	4,878,302
Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	1,272,770	1,105,770
Promotora Hotel DannCarlton	386,560	386,560
Ingresos anticipados (i)	<u>12,850,661</u>	<u>14,788,169</u>
	<u>21,688,384</u>	<u>23,478,496</u>

- (i) Los ingresos anticipados se refieren a los valores recibidos por concepto de valores iniciales de concesión, los mismos que otorgan el derecho a los concesionarios, del uso de los locales comerciales e islas ubicados en el Centro Comercial. Dichos valores son reconocidos a los resultados del periodo conforme se van realizando en el tiempo.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(18) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía INMODIAMANTE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía está constituido por 5,522,800 acciones ordinarias, respectivamente, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, un detalle a continuación:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Capital social por accionistas		
Trilux Development LLC	1,963,911	1,963,911
Almoster Investments S.L.	324,259	324,259
Balticur Corporation S.A.	3,951	3,951
Camelback C.V.	241,216	241,216
Carlina S.A.	243,202	243,202
Centros Comerciales del Ecuador CA	1,067,660	1,067,660
Frida Spiwak y Copañia S.C.S.	268,893	268,893
Inversiones y Servicios de Alto Rendimientos I.S.A.R. S.A.	19,765	19,765
Kanawa Investments LTD	243,191	243,191
Sociedad Ety Spiwak Knorpel y Compañias en Comandita Simple	268,893	268,893
Spinstar Holdings LTD	529,885	529,885
Vinallop Investments S.L.	328,209	328,209
Zanzur Kekoldi S.A.	19,765	19,765
	<u>5,522,800</u>	<u>5,522,800</u>

Mediante escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2015, la Compañía efectuó el incremento de su capital social en US\$ 5,000,000; dicho incremento fue inscrito en registro mercantil el 27 de noviembre de 2015. Con fecha 08 de marzo de 2016 se inscribió en Registro Mercantil un rectificatorio al cuadro de integración de capital mencionado en la escritura pública de dicho aumento, misma que fue aprobada el 28 de marzo de 2016.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Reserva facultativa

Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Juntas General de Accionistas.

Otros resultados integrales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

Aplicación NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta "Aplicación de NIIF por primera vez", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá 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.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(19) Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Ventas concesiones	8,399,962	8,568,774
Ventas marketing	822,358	769,271
Ventas mantenimiento	281,955	278,656
Otros ingresos	358,638	443,346
Ventas otros servicios 0%	<u>127,610</u>	<u>80,288</u>
	<u>9,990,522</u>	<u>10,140,336</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(20) Gasto administrativos y ventas

La composición de gastos administrativos y ventas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores (Nota 12)	220,382	277,602
Cargos por nómina y demás remuneraciones	136,527	79,643
Honorarios y comisiones	983,583	641,676
Mantenimiento y reparaciones	963,826	1,362,892
Seguridad industrial	15,581	5,955
Contratación proyectos	224,325	200,265
Promoción y publicidad	172,020	219,692
Combustible	82,815	81,832
Seguros y reaseguros	150,828	174,497
Suministros y materiales	132,381	140,582
Transporte	2,546	1,793
Servicios	386,581	461,273
Notarios y registradores de la propiedad	7,969	24,825
Impuestos contribuciones y otros	594,027	653,067
Gastos de Gestión	17,265	18,884
Provisión cuentas incobrables	61,266	46,746
Gastos a ser reembolsados locales	0	23,201
Otros gastos locales	14,458	14,639
Gasto de viajes	383	0
Retenciones que se carga al gasto	335	2,325
IVA que se carga al gasto	5,977	2,779
	<u>4,173,074</u>	<u>4,434,167</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Ganancias, neto

A continuación se presenta un detalle de la cuenta ganancias, neto:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Interes inversiones financieras	0	2,340
Ingresos varios	<u>39,980</u>	<u>8,638</u>
	<u>39,980</u>	<u>10,977</u>

(22) Pérdidas, neto

La cuenta pérdidas, neto se detallan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Gastos financieros	2,228,030	2,336,070
Gastos varios	<u>1,140,199</u>	<u>581,447</u>
	<u>3,368,229</u>	<u>2,917,517</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(23) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>1,469,216</u>	<u>1,850,680</u>
Participación trabajadores (Nota 12)	(220,382)	(277,602)
Amortización de pérdidas	(590,894)	(536,488)
Gastos no deducibles	<u>1,178,235</u>	<u>572,874</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>1,836,175</u>	<u>1,609,464</u>
Impuesto a la renta causado, estimado	<u>408,598</u>	<u>358,149</u>
Anticipo determinado	279,337	274,985
Crédito tributario años anteriores	1,705,479	1,495,834
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	<u>(548,852)</u>	<u>(567,794)</u>
Saldo a favor	<u>1,845,733</u>	<u>1,705,479</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(24) Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a)** En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b)** Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c)** Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d)** Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e)** Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- f)** Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.
- g)** Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h)** Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i)** Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal

Con fecha 29 de diciembre de 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos, lo siguiente:

- a) Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.
- b) Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- c) Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- d) Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- e) En el caso de activos re valuados, el gasto por depreciación sobre dicho re avalúo, no será considerado como deducible.
- f) Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- g) Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.
- h) Via reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- i) Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- j) No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k) Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l) Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m) El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- n) Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:
- El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o) Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.
- p) Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q) Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- r) Los pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s) Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(25) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(26) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía INMODIAMANTE S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha 15 de febrero de 2017, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.