

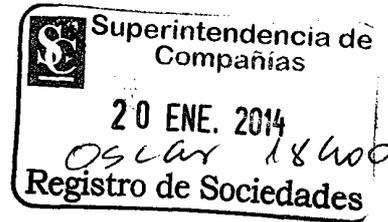
2221

Quito, 17 de Enero del 2014

Señores.

Superintendencia de Compañías.

Presente.-



En días anteriores recibimos un mail de parte de la superintendencia de compañías, el cual decía que el informe de auditoría y las notas al estado financiero del año 2012 han sido eliminados y que tenemos que hacer llegar dichos documentos originales, los cuales adjunto para su recepción:

- ❖ Informe de Auditoría del año 2012. /
- ❖ Notas a los estados financieros del año 2012. /
- ❖ Email correspondiente por parte de la superintendencia de compañías /

De la compañía INMODIAMANTE S.A. con RUC 1791957970001 expediente 152338. /

Atentamente

Silvio Salomón Héller Albin

Gerente General

INMODIAMANTE S.A.



INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMODIAMANTE S.A.

Quito DM – Ecuador. Marzo 27 de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMODIAMANTE S.A., que comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

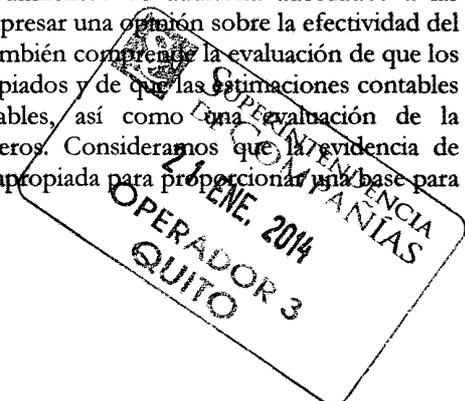
Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMODIAMANTE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

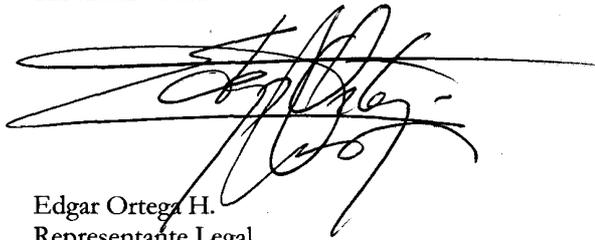
Checoslovaquia E10-195 y Eloy Alfaro
Edificio Cuarzo 4to Piso, Oficina 2,
Telf.: (+593 2) 3324023 / 3324044
www.asauditores.ec
Quito - Ecuador



Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMODIAMANTE S.A. al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal



INMODIAMANTE S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$ 3,703,924	1,421,442	848,786
Inversiones corto plazo (Nota 5)	200,000	0	0
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 6,979 en el 2012 (Nota 6)	762,212	1,062,607	1,080,330
Pagos anticipados (Nota 7)	<u>4,194,040</u>	<u>12,701,501</u>	<u>4,756,109</u>
Total activos circulantes	<u>8,860,176</u>	<u>15,185,549</u>	<u>6,685,224</u>
Activos no circulantes			
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ acumulada de US\$ 131,902 en el 2012, US\$ 19,567 en el 2011 y US\$ 22,831 en el 2010 (Nota 8)	<u>52,528,643</u>	<u>35,633,236</u>	<u>11,491,709</u>
Total Activos	US\$ <u><u>61,388,819</u></u>	<u><u>50,818,785</u></u>	<u><u>18,176,933</u></u>

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos circulantes			
Obligaciones financieras (Nota 9)	1,533,654	0	0
Cuentas por pagar (Nota 10)	18,058,623	14,424,190	3,320,471
Obligaciones fiscales	140,510	180,773	9,479
Pasivos acumulados	4,681	0	0
Otros pasivos (Nota 11)	<u>16,710,478</u>	<u>9,631,674</u>	<u>3,059,618</u>
Pasivos a largo plazo			
Impuestos diferidos	9,404	9,813	7,107
Obligaciones financieras (Nota 9)	<u>22,919,589</u>	<u>22,500,000</u>	<u>7,700,000</u>
Total Pasivos	<u><u>59,376,939</u></u>	<u><u>46,746,451</u></u>	<u><u>14,096,674</u></u>
Patrimonio de los Accionistas			
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 522.800 suscritas y pagadas (Nota 12)	522,800	522,800	522,800
Resultados acumulados	<u>1,489,080</u>	<u>3,549,534</u>	<u>3,557,459</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u><u>2,011,880</u></u>	US\$ <u><u>4,072,334</u></u>	US\$ <u><u>4,080,259</u></u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u><u>61,388,819</u></u>	US\$ <u><u>50,818,785</u></u>	US\$ <u><u>18,176,933</u></u>

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	US\$	2,042,585	261,635
Gastos de venta y administrativos		4,042,806	237,541
Depreciaciones y amortizaciones		<u>112,435</u>	<u>9,094</u>
(Pérdida) / Utilidad		<u>(2,112,656)</u>	<u>14,999</u>
Ganancias / (Pérdidas)			
Gastos financieros y otros gastos		(11,954)	(32,984)
Ganancias		<u>118,678</u>	<u>305</u>
Pérdida del ejercicio	US\$	<u>(2,005,931)</u>	<u>(17,679)</u>
Impuesto a la renta		<u>54,523</u>	<u>0</u>
Pérdida neta del ejercicio	US\$	<u>(2,060,455)</u>	<u>(17,679)</u>
Pérdida neta por acción	US\$	<u>(3.84)</u>	<u>(0.03)</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

	<u>Resultados acumulados</u>			<u>Total patrimonio</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Aplicación NIIF por 1ra. Vez</u>	<u>Resultados acumulados</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	522,800	3,790,921	(233,462)	4,080,259
Ajuste a depreciación acumulada	0	9,755	0	9,755
Pérdida del ejercicio	0	(13,197)	(4,482)	(17,679)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	522,800	3,787,478	(237,944)	4,072,334
Pérdida del ejercicio	0	0	(2,060,455)	(2,060,455)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	522,800	3,787,478	(2,298,398)	2,011,880

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Efectivo recibido de clientes	9,414,805	6,851,415
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(1,305,935)</u>	<u>(57,266)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>8,108,869</u>	<u>6,794,149</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Inversiones en certificados de depósito	(200,000)	0
Adiciones de propiedad y equipo	<u>(17,007,842)</u>	<u>(24,302,903)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(17,207,842)</u>	<u>(24,302,903)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Préstamos de compañías relacionadas	9,428,211	3,281,410
Obligaciones financieras	<u>1,953,243</u>	<u>14,800,000</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>11,381,455</u>	<u>18,081,410</u>
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,282,482</u>	<u>572,656</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>1,421,442</u>	<u>848,786</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$ <u><u>3,703,924</u></u>	<u><u>1,421,442</u></u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto en las actividades de operación		
Pérdida líquida del ejercicio	US\$ <u>(2,060,455)</u>	<u>(17,679)</u>
Ajustes:		
Ajuste por aplicación de NIIF		20,913
Depreciación de propiedad, planta y equipo	112,435	9,094
Provisión cuentas incobrables	6,979	0
Impuesto a la renta	54,523	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	293,416	17,723
Pagos anticipados	8,507,461	(7,801,562)
Cuentas por pagar	(5,793,779)	7,822,309
Obligaciones fiscales	(95,195)	171,294
Pasivos acumulados	4,681	0
Otros pasivos	7,078,803	0
Anticipos de clientes	<u>0</u>	<u>6,572,057</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>8,108,869</u>	<u>6,794,149</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(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

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, así como el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de la Compañía Inmodiamante S.A., al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los PCGA previos (anteriores), tal como se define en la NIIF No. 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, para la preparación de los estados financieros de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores, difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía Inmodiamante S.A., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y aceptada en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

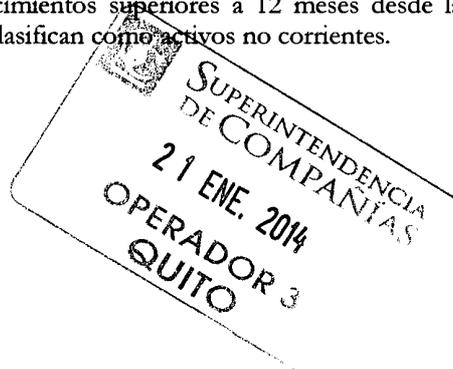
Documentos y cuentas por cobrar

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.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.



INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

Propiedades y equipos.-

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

El costo de propiedades, maquinaria y equipo 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 práctica contable y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de reconsideración de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- para las partidas de edificios, equipos de computación, muebles y enseres y maquinaria, la Compañía 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.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido.- para el caso de terrenos, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dicha partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo y el costo atribuido 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.

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>
Equipos de Computación	5
Maquinaria y Equipo	10
Edificios	40
Muebles y Enseres	10

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

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.

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.

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

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 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 exentos o gastos no deducibles e inclusión de partidas de beneficio tributario. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables para el año 2012 (24% para el año 2011) (13% - 14% en el año 2011 - si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación 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.

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.

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.

Prestación de servicios.- Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Gastos.-

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

Gastos financieros

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

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico, y de existir base para el cálculo, 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.

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 2012, 2011 y 2010

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

(3) Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía Inmodiamante S.A., está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.-

Producto de la adopción de NIIF, el patrimonio de la Compañía ha sufrido las siguientes variaciones:

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u> <u>Aplicación NIIF</u> <u>por Íra. Vez</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010 NEC	522,800	0	(233,462)	289,338
Costo atribuido propiedades y equipos	0	3,790,921	0	3,790,921
Saldo al 31 de diciembre de 2010 NIIF	522,800	3,790,921	(233,462)	4,080,259
Saldo al 31 de diciembre de 2011 NEC	522,800	0	(237,944)	284,856
Efectos año 2010	0	3,790,921	0	3,790,921
Baja de propiedades y equipos	0	(13,197)	0	(13,197)
Ajuste a provisión para cuentas de dudoso cobro	0	7,716	0	7,716
Registro de impuesto diferido	0	(2,706)	0	(2,706)
Ajustes a depreciación acumulada	0	4,746	0	4,746
Saldo al 31 de diciembre de 2011 NIIF	522,800	3,787,478	(237,944)	4,072,334

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, efectivo y equivalentes de efectivo se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja			
Caja general	US\$ 0	0	5,630
Caja chica	1,500	0	0
Bancos			
Banco Pichincha	233,890	272,850	107,602
Banco Pacífico	2,740,420	836,974	735,554
Banco Internacional	165,715	311,617	0
Banco del Austro	562,399	0	0
US\$	<u><u>3,703,924</u></u>	<u><u>1,421,442</u></u>	<u><u>848,786</u></u>

(5) Inversiones corto plazo

Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a certificados de depósitos mantenidos en el Banco del Austro por un valor de US\$ 200,000.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(6) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar comerciales US\$			
Clientes	746,185	941,319	970,514
Otras cuentas por cobrar			
Arrowstreet Inc	0	89,216	89,216
Digna Lastra	0	32,072	20,600
Anticipo proveedores	23,005	0	0
Provisión Cuentas Incobrables	<u>(6,979)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
US\$	<u><u>762,212</u></u>	<u><u>1,062,607</u></u>	<u><u>1,080,330</u></u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el movimiento de las cuentas de dudoso cobro, es como se indica a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$ <u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Provisiones efectuadas en en año	(6,979)	0	0
Saldo al final del año	US\$ <u><u>(6,979)</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(7) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, la cuenta de pagos anticipados se encuentra conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta				
Anticipos de impuesto a la renta	US\$	1,157,799	522,347	139,976
Impuesto al valor agregado				
Crédito tributario IVA		3,036,241	2,727,188	447,089
Anticipos Contratos		<u>0</u>	<u>9,451,967</u>	<u>4,169,045</u>
	US\$	<u><u>4,194,040</u></u>	<u><u>12,701,501</u></u>	<u><u>4,756,109</u></u>

(8) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, la composición y movimiento de propiedad y equipo es como se muestra a continuación:

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

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

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2012</u>
Terrenos	6,655,000	0	0	6,655,000	0	0	6,655,000
Construcciones en proceso	4,682,030	24,159,073	0	28,841,102	(45,546,078)	16,704,976	0
Edificios	156,600	0	0	156,600	45,546,078	0	45,702,678
Equipo de computación	0	0	0	0	0	1,367	1,367
Maquinaria y equipo	0	0	0	0	0	159,000	159,000
Muebles y enseres	20,910	0	(20,910)	0	0	142,500	142,500
	11,514,540	24,159,073	(20,910)	35,652,702	0	17,007,843	52,660,545
Depreciación acumulada	22,831	9,094	(12,458)	19,467	0	112,435	131,902
Propiedad, planta y equipo, neto de depreciación acumulada	<u>11,491,709</u>			<u>35,633,236</u>			<u>52,528,643</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(9) Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 corresponde a:

<u>Banco</u>	<u>Op. No.</u>	<u>Monto</u>	<u>2012</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
			<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Internacional	P316380	1,500,000	333,652	1,087,496	1,500,000	0
Banco Pacifico	P40034665	1,000,000	0	1,421,356	1,000,000	1,000,000
Banco Pacifico	P40038075	1,500,000	0	992,827	1,500,000	1,500,000
Banco Pacifico	P40038693	1,500,000	0	455,202	1,500,000	1,500,000
Banco Pacifico	P40039451	1,000,000	0	1,652,723	1,000,000	1,000,000
Banco Pacifico	P40039938	1,600,000	13,224	1,203,666	1,600,000	1,600,000
Banco Pacifico	P40040536	1,100,000	99,291	3,425,818	1,100,000	1,100,000
Banco Pacifico	P40041308	500,000	44,798	1,608,228	500,000	0
Banco Pacifico	P40041726	1,800,000	147,277	902,025	1,800,000	0
Banco Pacifico	P40042362	1,300,000	96,334	918,967	1,300,000	0
Banco Pacifico	P40042364	3,700,000	274,182	918,967	3,700,000	0
Banco Pacifico	P40044920	1,800,000	177,669	1,112,814	1,800,000	0
Banco Pacifico	P40045677	1,000,000	97,975	1,500,000	1,000,000	0
Banco Pacifico	P40046705	1,000,000	81,033	1,000,000	1,000,000	0
Banco Pacifico	P40047049	1,000,000	81,033	500,000	1,000,000	0
Banco Pacifico	P40047561	1,200,000	87,186	2,219,500	1,200,000	0
Banco del Austro	4637	1,000,000	0	1,000,000	0	0
Banco del Austro	S/N	1,000,000	0	1,000,000	0	0
			1,533,654	22,919,589	22,500,000	7,700,000



INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(10) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas				
Cuentas por pagar partes relacionadas	US\$	12,651,878	5,598,667	2,317,257
Proveedores				
Proveedores locales		3,015,762	8,809,723	1,003,214
Otros pasivos corrientes				
Tiendec S.A.		2,375,000	0	0
Otras cuentas por pagar		1,415	0	0
Anticipos varios		14,568	15,800	0
	US\$	<u>18,058,623</u>	<u>14,424,190</u>	<u>3,320,471</u>

(11) Otros pasivos

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el saldo corresponde a anticipos de clientes por concepto de concesiones otorgadas en el Centro Comercial a ser construido, un detalle a continuación:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros Pasivos				
Ingresos Anticipados	US\$	16,710,478	9,276,074	2,704,018
Obligaciones Bancarias Anticipadas		0	355,600	355,600
	US\$	<u>16,710,478</u>	<u>9,631,674</u>	<u>3,059,618</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

(12) 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 2012, 2011 y 2010, el capital social de la Compañía está constituido por 522,800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, un detalle a continuación:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Capital Accionistas				
Land Adquisition Landa Cia. Ltda.	US\$	336,892	336,892	336,892
Corporación la Favorita C.A.		0	0	185,908
Trilux Development LLC		185,908	185,908	0
	US\$	<u>522,800</u>	<u>522,800</u>	<u>522,800</u>

(13) 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:

- 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.
- 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.
- 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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

- 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.
- f) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.
- 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 adquiriera 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.

(14) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 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.

(15) 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 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha 11 de Marzo de 2013, 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.