

INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 1 de 22

1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013.
(No Consolidados)

INMODIAMANTE S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012-2013

Código	Detalle	Nota N°	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1	ACTIVO		61.388.818,54	64.592.776,43
1.1	ACTIVO CORRIENTE		8.860.175,95	11.634.290,02
1.1.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	10	3.703.924,16	3.597.391,81
1.1.01.01	CAJA GENERAL		1.500,00	1.900,00
1.1.01.03	BANCOS LOCALES		3.702.424,16	3.595.491,81
1.1.02	ACTIVOS FINANCIEROS	11	200.000,00	200.000,00
1.1.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS INVERSIONES		200.000,00	200.000,00
1.1.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	12	739.206,40	606.087,97
1.1.03.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS		739.206,40	606.087,97
1.1.04	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	13	23.005,31	2.911.076,99
1.1.04.03	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS		23.005,31	2.911.076,99
1.1.06	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	14	-	130.141,47
1.1.06.03	GASTOS POR ANTICIPADO		-	130.141,47
1.1.07	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	15	4.194.040,08	4.189.591,78
1.1.07.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA		3.036.240,66	2.943.522,17
1.1.07.03	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RENTA		1.157.799,42	1.246.069,61
1.2	ACTIVO NO CORRIENTE		52.528.642,59	52.958.486,41
1.2.01	NO DEPRECIABLES	16	6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.01.01	TERRENOS		6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.02	DEPRECIABLES	17	45.873.642,59	46.303.486,41
1.2.02.01	EDIFICIOS		45.579.527,77	45.336.813,47
1.2.02.02	INSTALACIONES		-	11.727,76
1.2.02.03	MAQUINARIA Y EQUIPO		150.652,50	668.690,64
1.2.02.09	MUEBLES Y ENSERES		142.281,72	186.140,40
1.2.02.11	EQUIPOS DE COMPUTACIÓN		1.180,60	100.114,14
2	PASIVO		(59.322.415,60)	(61.173.599,56)
2.1	PASIVO CORRIENTE		(5.241.028,88)	(2.781.837,80)
2.1.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	18	(3.015.762,33)	(1.078.153,99)
2.1.01.05	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NO RELACIONADO (Nacional)		(3.015.762,33)	(1.078.153,99)
2.1.02	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	19	(600.773,07)	-
2.1.02.01	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS		(586.152,29)	-
2.1.02.03	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS		(14.620,78)	-
2.1.03	OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS	20	(1.533.654,27)	(1.320.793,14)
2.1.03.01	DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS		(1.533.654,27)	(1.320.793,14)
2.1.04	PROVISIONES	21	(691,92)	(720,00)
2.1.04.01	CON EMPLEADOS		(691,92)	(720,00)
2.1.05	OBLIGACIONES	22	(90.147,29)	(354.428,97)
2.1.05.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		(85.986,69)	(21.899,02)
2.1.05.03	CON EL IESS		(172,00)	(490,20)
2.1.05.05	CON EMPLEADOS		(3.988,60)	(332.039,75)
2.1.06	OTROS PASIVOS CORRIENTES	23	-	(27.741,70)
2.1.06.01	ANTICIPOS VARIOS		-	(14.668,26)
2.1.06.01	ACREEDORES VARIOS		-	(13.073,44)
2.2	PASIVOS LARGO PLAZO		(54.081.386,72)	(58.391.761,76)
2.2.01	PASIVOS FINANCIEROS OBLIGACIONES EMITIDAS A LARGO PLAZO	24	(37.360.314,86)	(42.053.046,57)
2.2.01.01	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO INS. FINANCIERAS		(22.919.589,22)	(26.054.294,03)
2.2.01.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO OTROS		(14.440.725,64)	(15.998.752,54)
2.2.05	PASIVO DIFERIDO	25	(9.404,45)	(8.884,44)
2.2.05.01	IMPUESTOS DIFERIDOS		(9.404,45)	(8.884,44)
2.2.07	INGRESOS DIFERIDOS	26	(16.711.667,41)	(16.329.830,75)
2.2.07.01	POR FACTURACIÓN		(16.710.477,81)	(16.328.641,15)
2.2.07.03	POR ANTICIPOS		(1.189,60)	(1.189,60)
3	PATRIMONIO		(2.066.402,94)	(3.419.176,87)
3.1	CAPITAL SOCIAL		(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01	CAPITAL SUSCRITO	27	(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01.01	CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO		(522.800,00)	(522.800,00)
3.3	RESULTADOS		(1.543.602,94)	(2.896.376,87)
3.3.02	RESULTADOS ACUMULADOS	28	(3.549.534,41)	(1.370.642,36)
3.3.02.01	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES		237.943,86	2.416.835,91
3.3.02.03	EFFECTOS ADOPCIÓN NIIF		(3.787.478,27)	(3.787.478,27)
3.3.03	RESULTADOS DEL EJERCICIO	29	2.005.931,47	(1.525.734,51)
3.3.03.01	UTILIDAD DEL EJERCICIO		-	(1.525.734,51)
3.3.03.02	PERDIDA DEL EJERCICIO		2.005.931,47	-
TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO			(61.388.818,54)	(64.592.776,43)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 2 de 22

2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012-2013.
(No Consolidados)

INMODIAMANTE S.A.
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2012-2013

Código	Detalle	Nota N°	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
4	INGRESOS		(2.161.263,42)	(8.749.132,68)
4.1	INGRESOS OPERACIONALES SERVICIOS		(2.160.854,53)	(8.649.110,61)
4.1.01	SERVICIOS NETAS LOCALES CON TARIFA 12	30	(2.042.585,12)	(8.541.489,99)
4.1.01.01	VENTAS CONCESIONES TARIFA 12%		(444.993,89)	(7.425.661,31)
4.1.01.01.03	VENTAS MARKETING TARIFA 12%		(122.457,14)	(646.626,27)
4.1.01.01.04	VENTAS MANTENIMIENTO 12%		(61.078,60)	(209.954,28)
4.1.01.01.05	OTROS INGRESOS 12%		(1.414.055,49)	(259.248,13)
4.1.01	VENTAS NETAS LOCALES CON TARIFA 0	31	(118.269,41)	(107.620,62)
4.1.01.01.07	VENTAS OTROS SERVICIOS 0%		(100.796,21)	(105.408,36)
4.1.01.01.08	INGRESOS POR REEMBOLSOS TARIFA 0%		(17.473,20)	(2.212,26)
4.5	OTROS INGRESOS	32	(408,89)	(100.022,07)
4.5.21	IMPUESTOS DIFERIDOS		(408,89)	(520,01)
4.5.21.01	INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		(408,89)	(520,01)
4.5.31	INGRESOS POR MEDICIÓN		-	(6.978,94)
4.5.31.01	INGRESOS POR MEDICIÓN		-	(6.978,94)
4.5.41	INGRESOS NO OPERACIONALES		-	(92.523,12)
4.5.41.01	INGRESOS FINANCIEROS		-	(255,06)
4.5.41.03	INGRESOS VARIOS		-	(92.268,06)
5	COSTOS Y GASTOS		4.167.194,89	6.594.396,71
5.3	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	33	3.815.410,16	2.660.794,93
5.3.01	REMUNERACIONES		6.075,12	38.500,41
5.3.01.01	SUELDOS SALARIOS Y REMUNERACIONES		4.800,00	30.593,33
5.3.01.03	APORTE A SEGURIDAD SOCIAL		583,20	3.719,40
5.3.01.05	BENEFICIOS SOCIALES		691,92	3.505,14
5.3.01.07	BENEFICIOS POST EMPLEO		-	682,54
5.3.03	SERVICIOS		258.804,16	808.154,90
5.3.03.01	SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES		2.000,00	94.732,55
5.3.03.03	SERVICIO DE SOCIEDADES		144,42	-
5.3.03.05	SEGUROS		-	138.070,71
5.3.03.07	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD		256.659,74	575.351,64
5.3.07	MOVILIZACIÓN		14.061,06	150.622,06
5.3.07.01	MOVILIZACIÓN LOCAL		14.061,06	150.622,06
5.3.09	MANTENIMIENTO		770.805,52	443.752,02
5.3.09.01	ADECUACIONES DEL LOCAL		768.225,52	443.752,02
5.3.09.03	MANTENIMIENTO		2.580,00	-
5.3.11	GESTIÓN		1.941,58	2.360,05
5.3.11.01	ATENCIONES SOCIALES		1.941,58	2.360,05
5.3.13	SUMINISTROS		111.840,32	227.110,41
5.3.13.01	SUMINISTROS Y MATERIALES		111.840,32	227.110,41
5.3.17	AMORTIZACIONES		6.978,94	-
5.3.17.01	AMORTIZACIONES		6.978,94	-
5.3.21	OTROS GASTOS		2.644.903,46	990.295,08
5.3.21.01	OTROS GASTOS		2.644.903,46	990.295,08
5.4	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	34	343.577,53	1.435.506,77
5.4.03	SERVICIOS		80.207,89	293.811,18
5.4.03.01	SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES		-	6.940,41
5.4.03.05	SERVICIOS PÚBLICOS		80.207,89	286.870,77
5.4.15	IMPUESTOS		147.187,69	100.900,67
5.4.15.01	IMPUESTOS LOCALES		132.160,91	100.900,67
5.4.15.03	IMPUESTOS AL EXTERIOR		15.026,78	-
5.4.17	DEPRECIACIONES		112.435,12	1.027.890,93
5.4.17.01	NO ACELERADA		112.435,12	1.027.890,93
5.4.23	OTROS GASTOS		3.746,83	12.903,99
5.4.23.01	OTROS GASTOS		3.746,83	12.903,99
5.5	GASTOS FINANCIEROS	35	8.207,20	2.498.095,01
5.5.01	GASTOS FINANCIEROS		8.207,20	2.498.095,01
5.5.01.01	GASTOS FINANCIEROS		8.207,20	2.498.095,01
	UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO		2.006.340,36	(2.154.215,96)
	PARTICIPACION TRABAJADORES			323.210,40
	IMPUESTO A LA RENTA			305.791,06
	COMPENSACION DEL IMPUESTO DIFERIDO			
	Ingreso		(408,89)	(520,01)
	Gastos			-
	UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO NETA		2.005.931,47	(1.525.734,51)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 3 de 22

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR MÉTODO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE 2012 – 2013.

INMODIAMANTE S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 - 2013

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros		
Cobranza a clientes	9.672.121,78	8.499.894,44
Otros cobros de operación	17.473,20	
Clases de pagos		
Pago a proveedores	-	(1.931.568,41)
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(1.222,60)	(33.313,38)
Pago de tributos	(1.188.726,11)	(639.291,68)
Pago de intereses	(3.084,68)	(2.498.095,01)
Intereses Recibidos	100.796,21	(2.888.071,68)
Pagos servicios de operación	(239.183,90)	(1.981.885,14)
Otros pagos de operación	(3.631.614,84)	(1.684.079,02)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.726.559,06	(3.156.409,88)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Anticipos a terceros	9.550.249,52	27.741,70
Construcciones en Curso	(22.518.556,80)	-
Compra de Activos Fijos	(302.866,65)	(1.044.598,53)
Adquirir Inversiones	(200.000,00)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(13.471.173,93)	(1.016.856,83)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	
Ingreso por prestamos	17.975.569,51	6.024.474,88
Pago de Prestamos	(6.948.472,08)	(1.957.740,52)
Otros		
Efectivo (usado en) proveniente de actividades de financiamiento	11.027.097,43	4.066.734,36
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	2.282.482,56	(106.532,35)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	1.421.441,60	3.703.924,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	3.703.924,16	3.597.391,81

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 4 de 22

INMODIAMANTE S.A.
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
Utilidad / Perdida	(2.005.931,47)	2.154.215,96
Ajustes a la utilidad neta:	119.005,17	220.180,58
Depreciación	112.435,12	1.027.890,93
Amortización de cuentas incobrables	6.978,94	(6.978,94)
Descuentos		
Devoluciones		
Pérdida (ganancia) en venta de maquinaria y equipo		
Pérdida (ganancia) por VRN y deterioro		
Por provisiones		28,08
Por beneficios empleados		682,54
Participación trabajadores		(323.210,40)
Impuesto a la Renta		(305.791,06)
Compensación Impuesto diferido		520,01
Otros	(408,89)	(172.960,58)
Disminución (aumento) en activos:	5.064.208,82	(3.286.803,70)
Cuentas por cobrar comerciales	195.133,31	140.097,37
Otras cuentas por cobrar		(2.888.071,68)
Gastos por anticipado		(130.141,47)
Activos en construcción	5.813.581,28	
Otros activos	(944.505,77)	(408.687,92)
Aumento (disminución) en pasivos:	1.549.276,54	(2.244.002,72)
Cuentas por pagar comerciales	(5.813.581,28)	(1.937.608,34)
Por empleados	4.852,52	
Otras cuentas por pagar	18.387,81	(600.773,07)
Pago tributos		(64.087,67)
Anticipos clientes	7.434.403,35	
Otras pasivos	(94.785,86)	358.466,36
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.726.559,06	(3.156.409,88)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 5 de 22

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

INMODIAMANTE S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
				RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	
SALDO INICIAL DEL PERIODO 01/01/2011:	522.800,00	53.518,38	(2.297.393,71)	3.787.478,27	2.066.402,94
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:					
Aumento (disminución) de capital social					-
Aportes para futuras capitalizaciones					-
Prima por emisión primaria de acciones					-
Dividendos					-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				2.154.215,96	2.154.215,96
Otros cambios (detallar)					
Participación trabajadores				(323.210,40)	(323.210,40)
Impuesto a la Renta			(172.960,58)	(305.791,06)	(478.751,64)
Impuestos Diferidos				520,01	
SALDO INICIAL DEL PERIODO 31/12/2011:	522.800,00	53.518,38	(2.470.354,29)	3.787.478,27	1.525.734,51
					3.419.176,88

5. IDENTIFICACIÓN Y RESEÑA DE LA COMPAÑÍA QUE REPORTA.

Razón Social:	INMODIAMANTE S.A.
RUC de la entidad:	1791957970001
Domicilio de la entidad:	Av. Amazonas y Av. Naciones Unidas N38-152 Centro Comercial Iñaquito Quito, Pichincha
Forma legal de la entidad:	Sociedad Anónima
Objeto Social:	
a)	La promoción de centros comerciales, de servicios especializados o de comercio lícito.
b)	Dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de su propiedad. El ámbito de operación de compañía será únicamente la provincia de Pichincha.
Fecha de Constitución:	12/10/2004
País de incorporación:	Ecuador
Capital Suscrito:	\$522.800,00
Valor Acción:	\$1.00
Administradores del Periodo:	
Presidente:	Salazar Egas Juan Fernando
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Periodo En Años:	3
Fecha registro mercantil:	19/11/2012
Nº Registro Mercantil	15613
Gerente General:	Heller Albin Silvio Salomón
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Periodo En Años:	3
Fecha registro mercantil:	19/11/2012
Nº Registro Mercantil	15614
Vicepresidente:	Salazar Egas Pablo Fidel
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Periodo En Años:	3
Fecha registro mercantil:	19/11/2012
Nº Registro Mercantil	15615
Subgerente:	Scholem Appel Marcel
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Periodo En Años:	3
Fecha registro mercantil:	19/11/2012
Nº Registro Mercantil	15616
Grupo de Adopción:	Tercero
Tipo de Adopción:	NIIF Completas

6. ESTADO DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

7. BASES DE MEDICIÓN

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales y el activo mantenido para la venta medido a valor razonable, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan de dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

8. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS.

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

8.1. Información comparativa

Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF, la compañía incluye dos estados de situación financiera que comprenden al 31 de diciembre del 2012 y al 31 de diciembre del 2013. Los estados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2012 y 2013, el estado de cambios en el patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y los flujos de efectivo por método directo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

8.2 Pronunciamientos recientes

Los siguientes pronunciamientos son efectivos para los años que terminan el 31 de diciembre de 2013 y que la compañía ha aplicado en sus estados financieros:

Norma	Estándares nuevos
NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de participaciones en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

Norma	Estándares enmendados
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos [otro resultado integral]
NIC 12	Impuestos Diferidos: Recuperación de activos subyacentes
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)

8.3 Normas Nuevas y Enmendados emitidas pero aún no efectivas

Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y NIC, nuevas, revisadas y emitidas durante el 2011 y que aún no son efectivas son:

Norma:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 9: Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2015.
NIIF 10: Entidades de inversión: exención de los requerimientos de consolidación	1 de Enero de 2014.
NIC 32: Compensación de Activos y Pasivos Financieros	1 de Enero de 2014.
NIC 36: Revelaciones de la cantidad recuperable Para activos no Financieros	1 de Enero de 2014.

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros no han sido adoptadas anticipadamente.

8.4 Moneda funcional y de presentación.

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

8.5 Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

8.6 Partes relacionadas

La NIC 24 requiere que la compañía que informa revele información sobre las relaciones entre partes relacionadas, transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos, en los estados financieros consolidados y separados de una controladora o inversores con control conjunto de una participada o influencia significativa sobre ésta, presentados de acuerdo con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados o la NIC 27 Estados Financieros Separados. Esta norma también se aplicará a los estados financieros individuales.

Transacciones con partes relacionadas: Son conformadas por toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre partes relacionadas, con independencia de que se cargue o no un precio.

Personal clave de la gerencia: Son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) de la junta de accionistas.

Influencia significativa:

Es el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad, aunque sin llegar a tener el control de las mismas. Puede obtenerse mediante participación en la propiedad, por disposición legal o estatutaria, o mediante acuerdos.

Al considerar cada posible relación entre partes relacionadas, se ha de prestar atención al fondo de la relación, y no solamente a su forma legal.

En el contexto de la NIC 24, los siguientes casos no se consideran partes relacionadas:

- Dos entidades por el mero hecho de tener en común un director o administrador u otro miembro del personal clave de la gerencia o porque un miembro del personal clave de la gerencia de una entidad tenga influencia significativa sobre la otra entidad.
- proveedores de financiación;
- un cliente, proveedor, franquiciador, distribuidor o agente en exclusiva con los que una entidad realice un volumen significativo de transacciones, simplemente en virtud de la dependencia económica resultante.

8.7 Efectivo y equivalente al efectivo.

Incluye aquellos activos financieros líquidos (efectivo en caja) y depósitos a la vista que se puedan transformar rápidamente en efectivo y cuyo retiro no será penado por la institución financiera.

8.8 Cuentas y Documentos por Cobrar

Son considerados como activos financieros dentro del alcance de la NIC 39, las cuentas por cobrar a clientes no relacionados dentro del territorio nacional, todas ellas se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La estimación del deterioro de cartera se realizará al fin del año determinando las cuentas que sean de dudosa cobrabilidad, las provisiones cuentas incobrables, (no exceden el 10%, del total de la cartera).

Los activos de esta cuenta se presentan netos para la estimación por deterioro o provisión por su dudosa cobranza.

La compañía compensará los impuestos diferidos en caso que por ajuste que sufra la provisión de incobrabilidad bajo los efectos de las NIIF disminuya el monto de la misma.

La política de crédito que mantuvo en el periodo sobre las cuentas por cobrar es un plazo máximo de pago de 30 días.

8.9 Propiedad, planta y equipo.

Reconocimiento y medición

Se denomina propiedad, planta y equipos todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

El costo de la propiedad, planta 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 administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados en el período en que se producen. Los repuestos estratégicos de maquinarias no son depreciados, y con frecuencia anual se realiza un análisis por deterioro de los mismos. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el monto obtenido de la venta con el valor libro del elemento y se reconocen netas dentro de "Otros Ingresos", "utilidad (pérdidas) por venta de activos" en el estado de resultados.

Costos posteriores

El costo de reemplazar parte de una partida de propiedad, planta y equipo es reconocido su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros esperados fluyan a la compañía, y su costo pueda ser medido de manera fiable.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento, son registrados como un cargo a resultados en el momento en que son incurridos.

Depreciación

La depreciación de la propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil. Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad, planta y equipos.

Cuando la compañía venda o dé de baja un activo será necesario verificar si la depreciación acumulada del mismo género impuesto diferido, y en el caso de haber generado gasto en el ajuste NIIF, cuando se realice el acta de la baja mediante conciliación se debe considerar como deducible la parte que no se consideró como gasto por depreciación del bien y adicionalmente se debe dar de baja el impuesto diferido.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

Políticas Propiedad, Planta y Equipo

ACTIVO	VALOR RESIDUAL	MONTO DE ADQUISICION	VIDA ÚTIL
Edificios	10%	1000	40
Instalaciones	10%	500	40
Muebles y enseres	10%	100	10
Maquinaria	10%	300	10
Equipo de computación	10%	200	3

8.10 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existiese algún indicio de que el activo puede haber deteriorado su valor, esto podría indicar que la entidad debería revisar la vida útil restante, el método de depreciación o el valor residual del activo.

Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

8.11 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además, que a un porcentaje importante de las compras realizadas con pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

8.12 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

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

Impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria en los artículos 36 y 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (22% para el año 2013, 23% para el año 2012).

Impuestos diferidos

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realizará la compensación de activos con pasivos por impuestos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la Autoridad Tributaria, por el momento la compañía mantiene en libros los montos de *Impuestos Diferidos por Compensar*.

Ingreso / Gasto por Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

8.13 Beneficios a Empleados

Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

8.14 Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

8.15 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la transferencia del bien y prestaciones de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por las ventas de bienes y prestación de servicios varios cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

8.16 Arriendo Financiero

Es el arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y retribuciones atribuibles a la propiedad de un activo. El derecho de propiedad puede o no finalmente transferirse.

El arrendador deberá reconocer como un activo, en su estado de situación financiera, los pagos de arrendamiento por cobrar bajo un arrendamiento financiero.

La compañía como arrendador deberá presentar tales activos como una cuenta por cobrar por un monto igual a la inversión neta de arrendamiento.

El reconocimiento del ingreso financiero deberá basarse en un modelo que refleje un tipo de rendimiento constante sobre la inversión neta del arrendador con respecto al arrendamiento financiero.

8.17 Arriendo Operativo

Se consideran como arriendo operativo aquellos arriendos en donde no se transfieren o aceptan sustancialmente todos los riesgos y los beneficios de propiedad del activo.

La obligación pagada o devengada se debe registrar como gasto del período en que se incurre, registrando separadamente los gastos financieros asociados.

8.18 Costos de venta del bien.

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la transferencia del bien.

8.19 Gastos de Administración y Comercialización.

Los gastos de Administración y Comercialización corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

8.20 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La sociedad opera con un segmento único.

8.21 Estado de Flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

9. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

9.1. Riesgo Operacional.

La Administración de la Compañía es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. Para realizar la gestión de riesgos operacionales, inicialmente se realiza una identificación y documentación de los procesos internos, en donde se describen las actividades específicas desarrolladas en cada uno

9.2. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado que enfrenta la compañía contempla la variabilidad de las condiciones del mercado en cuanto a precios, tipos de interés y tipos de cambio. En este sentido, una posible fluctuación afectaría las operaciones de la compañía y su posición en el mercado. La compañía para enfrentarlo toma en cuenta analiza las probabilidades de pérdida en una inversión, intenta reducir el ambiente de incertidumbre en cuanto sea posible considerando los posibles escenarios.

9.3. Riesgo financiero.

- **Riesgo de inflación.**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación: para el año 2013 del 2.70%, al año 2012 fue del 3.48%, y al año 2011 del 5.41%.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

DETALLE DE LAS CUENTAS QUE INTEGRAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD

ACTIVOS CORRIENTES

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.01.01	CAJA GENERAL	1.500,00	1.900,00
1.1.01.01.01	Caja Chica	1.500,00	1.500,00
1.1.01.01.03	Caja Chica Mercadeo	-	200,00
1.1.01.01.04	Caja Chica Contabilidad	-	200,00
1.1.01.03	BANCOS LOCALES	3.702.424,16	3.595.491,81
1.1.01.03.01	Banco Pichincha Matriz	233.889,92	11.387,52
1.1.01.03.02	Banco Pacifico Matriz	2.740.420,12	177.910,71
1.1.01.03.03	Banco Internacional	165.714,92	3.362.827,70
1.1.01.03.04	Banco del Austro	562.399,20	43.365,88
<i>Total de la cuenta</i>		3.703.924,16	3.597.391,81

11. ACTIVOS FINANCIEROS

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS INVERSIONES	200.000,00	200.000,00
1.1.02.01.01	CDP Austro	200.000,00	200.000,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.03.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	739.206,40	606.087,97
1.1.03.02.01	Clientes por Ventas	746.185,34	606.087,97
1.1.03.02.97	(-) Provisión cuentas incobrables	(14.694,65)	(7.715,71)
1.1.03.02.99	(-) Provisión deterioro de cartera	7.715,71	7.715,71

Se ha determinado el ajuste a la provisión de cuentas incobrables por la recuperación de cartera en el periodo, este ajuste reconoció el ingreso respectivo descrito en la nota #32.

La compañía otorga créditos por 30 días a sus clientes por lo que el riesgo crediticio que corre se va reduciendo cada periodo también por la eficacia en la cobranza de cuentas por cobrar.

13. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.04.03	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	23.005,31	2.911.076,99
1.1.04.03.01	Anticipos a Proveedores	-	290.276,99
1.1.04.03.02	Anticipos a Contratos	-	2.620.800,00
1.1.04.03.03	Anticipos Varios	23.005,31	-

El valor razonable y/o costo amortizado de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros. El resto de las cuentas incluidas en las cuentas por cobrar no contienen activos que hayan sufrido un deterioro de valor.

14. SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO

A continuación un resumen de pagos por seguros generales:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.06.03	GASTOS POR ANTICIPADO	-	130.141,47
1.1.06.03.03	Seguros Generales AIG Metropolitana	-	130.141,47

Detalles	
Fecha de pago	25/11/2013
Fecha de inicio del devengado	01/12/2013
Monto total pagado	141972,52
Tiempo de devengado (Meses)	12 MESES
Monto devengado por mes	11831,04
Tipo de servicio	SEGUROS
Formula de devengado	MONTO / 12

15. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta incluye la información que a continuación detallo:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.1.07.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA	3.036.240,66	2.943.522,17
1.1.07.01.01	Crédito Tributario 12% Compras	3.036.240,66	2.943.522,17
1.1.07.03	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RENTA	1.157.799,42	1.246.069,61
1.1.07.03.01	Crédito Tributario Impuesto a la Renta por Retenciones	500.694,60	1.246.069,61
1.1.07.03.02	Anticipo Impuesto Renta	24.152,08	-
1.1.07.03.03	8% Arrendamiento Inmuebles	599.544,66	-
1.1.07.03.04	Otras Ret. Aplicables el 1%	299,08	-
1.1.07.03.05	Otras Ret. Aplicables el 2%	33.109,00	-
<i>Total de la cuenta</i>		4.194.040,08	4.189.591,78

ACTIVO NO CORRIENTES

16. NO DEPRECIABLES

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.2.01.01	TERRENOS	6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.01.01.01	Terrenos	2.885.400,00	2.885.400,00
1.2.01.01.02	Terreno revaluación	3.769.600,00	3.769.600,00

Los terrenos y los edificios son activos separados, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. (NIC16, p.58)

17. DEPRECIABLES

Esta cuenta incluye la información que a continuación detallo:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
1.2.02.01	EDIFICIOS	45.579.527,77	45.336.813,47
1.2.02.01.01	Edificios	45.702.677,91	46.403.480,31
1.2.02.01.05	(-) Deprec. Acum. Edificios	(151.315,79)	(1.094.832,49)
1.2.02.01.06	(-) Deprec. Acum. Edificios NIIF	28.165,65	28.165,65
1.2.02.02	INSTALACIONES	-	11.727,76
1.2.02.02.01	Instalaciones	-	11.950,00
1.2.02.02.03	(-) Deprec. Acum. Instalaciones	-	(222,24)
1.2.02.03	MAQUINARIA Y EQUIPO	150.652,50	668.690,64
1.2.02.03.01	Maquinaria y Equipo	159.000,00	742.950,61
1.2.02.03.05	(-) Deprec. Acum. Maquinaria y Equipo	(8.347,50)	(74.259,97)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 16 de 22

1.2.02.09 MUEBLES Y ENSERES		142.281,72	186.140,40
1.2.02.09.01	Muebles y Enseres	142.500,00	203.304,24
1.2.02.09.05	(-) Dep. Acum Muebles y Enseres	(5.225,83)	(22.171,39)
1.2.02.09.06	(-) Dep. Acum Muebles y Enseres NIIF	5.007,55	5.007,55
1.2.02.11 EQUIPOS DE COMPUTACIÓN		1.180,60	100.114,14
1.2.02.11.01	Equipos de Computación	1.366,65	101.594,15
1.2.02.11.05	(-) Dep. Acum Equipos de Computación	(186,05)	(1.480,01)
Total de la cuenta		45.873.642,59	46.303.486,41

Se reconocen como activos dentro de "Edificios" anticipos realizados en contratos, los cuales se reconocen por su costo pero no se deprecian.

Como lo requiere la norma, los bienes que mantiene la compañía bajo la figura de arrendamiento financiero o contrato de leasing son reconocidos en libros como activos y depreciándose bajo la misma política NIIF del grupo al que pertenezca (en este caso "Maquinaria y Equipo"); el contrato de leasing que mantiene la compañía con el Banco del Pichincha quienes tienen control sobre *Tableros Eléctricos (pantallas LED)* sobre los que dicha institución mantiene el control según las cláusulas del contrato suscrito.

Del grupo de "Maquinaria y Equipo" y "Equipo de Computación" se realizó la reclasificación de bienes que no cumplían con la política de adquisiciones por lo que fue realizada el ajuste respectivo a su costo y depreciación de estos.

Se produjeron los ajustes en los grupos de activos por el rubro del gasto que mantenía la compañía en libros y el gasto que requiere las normas por los montos que se muestran a continuación:

ACTIVO	EMPRESA		GASTO EMPRESA	GASTO NIIF	AJUSTE	RECLASIFICACION COSTO	RECLASIFICACION DEPRE	NIIF	
	COSTO	DEPRECIACION						COSTO	DEPRECIACION
TERRENO	6.655.000,00							6.655.000,00	-
EDIFICIO	46.403.480,31	(1.163.959,49)	(1.040.809,35)	(943.516,70)	97.292,65			46.403.480,31	(1.066.666,84)
INSTALACIONES	11.950,00	(246,93)	(246,93)	(222,24)	24,69			11.950,00	(222,24)
MUEBLES Y ENSERES	203.304,24	(12.720,74)	(12.502,46)	(16.945,56)	(4.443,10)			203.304,24	(17.163,84)
MAQUINARIA	743.437,36	(77.162,57)	(68.776,64)	(65.912,47)	2.864,17	(486,75)	38,43	742.950,61	(74.259,97)
E. COMPUTACION	101.860,33	(1.173,57)	(938,72)	(1.293,96)	(355,24)	(266,18)	48,80	101.594,15	(1.480,01)

ACTIVO	GASTO NO DEDUCIBLE	GASTO DEDUCIBLE
TERRENO		
EDIFICIO	-	(943.516,70)
INSTALACIONES	-	(222,24)
MUEBLES Y ENSERES	-	(16.945,56)
MAQUINARIA	-	(65.912,47)
E. COMPUTACION	-	(1.293,96)

PASIVO CORRIENTES

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.01.05	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NO RELACIONADOS	(3.015.762,33)	(1.078.153,99)
2.1.01.05.01	Proveedores Nacionales	(2.996.142,07)	(1.064.573,66)
2.1.01.05.03	Diners por Pagar	(19.620,26)	(13.580,33)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 17 de 22

19. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.02.01	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS	(586.152,29)	-
2.1.02.01.01	Corporación la favorita C.A.	(586.152,29)	-
2.1.02.03	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS	(14.620,78)	-
2.1.02.03.01	Cuentas por pagar	(53,23)	-
2.1.02.03.11	Anticipo Varios	(14.567,55)	-
Total de la cuenta		(600.773,07)	-

20. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.03.01	DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	(1.533.654,27)	(1.320.793,14)
2.1.03.01.01	Banco Internacional	(1.533.654,27)	(364.877,87)
2.1.03.01.02	Banco Pacifico	-	(757.829,18)
2.1.03.01.03	Banco Pichincha	-	(124.589,42)
2.1.03.01.04	Banco Austro	-	(73.496,67)

21. PROVISIONES

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.04.01	CON EMPLEADOS	(691,92)	(720,00)
2.1.04.01.01	Decimo Tercer Sueldo	(399,96)	(190,00)
2.1.04.01.03	Decimo Cuarto Sueldo	(291,96)	(530,00)

22. OBLIGACIONES

A continuación se muestran las obligaciones corrientes de la sociedad clasificados por su respectivo beneficiario y detallado cada rubro que generó la obligación:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.05.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	(85.986,69)	(21.899,02)
2.1.05.01.01	Retenciones en la fuente por Terceros	(30.431,21)	(9.820,12)
2.1.05.01.13	Retenciones en la fuente por Pagar de IVA	(55.555,48)	(12.078,90)
2.1.05.03	CON EL IESS	(172,00)	(490,20)
2.1.05.03.01	Aportes Individuales IEISS por Pagar	(172,00)	(490,20)
2.1.05.05	CON EMPLEADOS	(3.988,60)	(332.039,75)
2.1.05.05.01	Sueldos por Pagar	(3.988,60)	-
2.1.05.05.05	Participación trabajadores por pagar del ejercicio	-	(323.210,40)
2.1.05.05.07	Finiquitos por pagar	-	(8.146,81)
2.1.05.05.08	Jubilación por Pagar	-	(505,07)
2.1.05.05.09	Desahucio por Pagar	-	(177,47)
Total de la cuenta		(90.147,29)	(354.428,97)

Se ha determinado enviar como pasivo corriente a las provisiones por beneficios post empleo (Jubilación y Desahucio) debido al giro del negocio

23. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.1.06.01	ANTICIPOS VARIOS	-	(14.668,26)
2.1.06.01.01	Anticipos Varios	-	(14.668,26)
2.1.06.01	ACREEDORES VARIOS	-	(13.073,44)
2.1.06.01.01	Telecomunicaciones	-	(13.073,44)
Total de la cuenta		-	(27.741,70)

PASIVOS A LARGO PLAZO

24. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros que incluyen con empresas relacionadas y accionistas de la sociedad, y cuentas por pagar a empresas relacionadas con un vencimiento superior a 12 meses:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.2.01.01	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO INS. FINANCIERAS	(22.919.589,22)	(26.054.294,03)
2.2.01.01.01	Préstamo Bancario Internacional	(1.087.496,37)	(4.722.618,50)
2.2.01.01.11	Préstamo Bancario Pacífico	(19.832.092,85)	(19.116.625,40)
2.2.01.01.15	Préstamo Bancario Pichincha	-	(288.546,80)
2.2.01.01.21	Banco del Austro	(2.000.000,00)	(1.926.503,33)
2.2.01.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO OTROS	(14.440.725,64)	(15.998.752,54)
2.2.01.03.31	Prestamos de Terceros	(14.440.725,64)	(15.998.752,54)
	Total de la cuenta	(37.360.314,86)	(42.053.046,57)

25. PASIVO DIFERIDO

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.2.05.01	IMPUESTOS DIFERIDOS	(9.404,45)	(8.884,44)
2.2.05.01.01	Impuesto diferido por Pagar	(9.404,45)	(8.884,44)

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta, fijándose en 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

Los pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Para la determinación y definición de los impuestos diferidos se procedió de la siguiente manera:

Impuestos Diferidos							
Al 31 de diciembre de 2012							
CUENTA	Ajustes	DIF. Temporal	DIF. Permanente	CAMBIO DE TASA 2012	IMPUESTO DIFERIDO 2012	POR COBRAR	POR PAGAR
(-) Provisión deterioro de cartera	-	-	-	77,16	-	-	(1.774,61)
(-) Deprec. Acum. Edificios NIIF	-	-	-	281,66	-	-	(6.478,09)
(-) Dep. Acum Muebles y Enseres NIIF	-	-	-	50,08	-	-	(1.151,73)
				INGRESO 408,90	-	-	(9.404,43)
Impuestos Diferidos							
Al 31 de diciembre de 2013							
CUENTA	Diferencia 2013	DIF. Temporal	DIF. Permanente	IMPUESTO DIFERIDO 2013	IMPUESTO DIFERIDO 2013 RESULTADOS	POR COBRAR	POR PAGAR
(-) Provisión deterioro de cartera	7.715,71	7.715,71	-	(1.697,46)	(77,15)	-	(1.697,46)
(-) Deprec. Acum. Edificios NIIF	28.165,65	28.165,65	-	(6.196,44)	(281,65)	-	(6.196,44)
(-) Dep. Acum Muebles y Enseres NIIF	5.007,55	5.007,55	-	(1.101,66)	(50,07)	-	(1.101,66)
Jubilación por Pagar	(505,07)	(505,07)	-	111,12	(111,12)	111,12	-
				Total i.d. 2013		111,12	(8.995,56)
				Total i.d. 2012		-	(8.884,44)

INGRESO POR I.D.	(519,99)
GASTO POR I.D.	-

26. INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
2.2.07.01	POR FACTURACIÓN	(16.710.477,81)	(16.328.641,15)
2.2.07.01.01	Ingresos Anticipados	(16.710.477,81)	(16.328.641,15)
2.2.07.03	POR ANTICIPOS	(1.189,60)	(1.189,60)
2.2.07.03.01	Dekora cia Ltda	(1.189,60)	(1.189,60)
<i>Total de la cuenta</i>		(16.711.667,41)	(16.329.830,75)

PATRIMONIO

27. CAPITAL SUSCRITO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue.

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
3.1.01.01	CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO	(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01.01.01	Land Acquisition Landa Cia Ltda	(336.892,00)	(336.892,00)
3.1.01.01.02	Corporación La Favorita C.A.	(185.908,00)	(185.908,00)

28. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
3.3.02.01	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	237.943,86	2.416.835,91
3.3.02.01.01	Utilidad del Ejercicio	(53.518,38)	(53.518,38)
3.3.02.01.03	Pérdida del Ejercicio	291.462,24	2.470.354,29
3.3.02.03	EFFECTOS ADOPCIÓN NIIF	(3.787.478,27)	(3.787.478,27)
3.3.02.03.01	Efectos de Adopción por Primera Vez 2010	(3.777.723,46)	(3.787.478,27)
3.3.02.03.02	Efectos de Adopción por Primera Vez 2011	(9.754,82)	-
<i>Total de la cuenta</i>		(3.549.534,41)	(1.370.642,36)

28.5. EFECTOS POR ADOPCIÓN NIIF

En cumplimiento a lo dispuesto en la resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 1 de marzo del 2011 en la cual estipula en el artículo cuarto dice: "Los ajustes de la adopción por primera vez de la NIIF se registraran en el patrimonio en la subcuenta "Resultados acumulados por adopción de primera vez de las NIIF", separado de los demás resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas."

29. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Un resumen de los resultados del ejercicio como sigue:

Código	Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
3.3.03.01	UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	(1.525.734,51)
3.3.03.01.01	Utilidad del Ejercicio	-	(1.423.518,09)
3.3.03.01.02	Utilidad del Ejercicio NIIF	-	(102.216,42)
3.3.03.02	PERDIDA DEL EJERCICIO	2.005.931,47	-
3.3.03.02.01	Perdida del Ejercicio	2.006.340,36	-
3.3.03.02.02	Perdida del Ejercicio NIIF	(408,89)	-
<i>Total de la cuenta</i>		2.005.931,47	(1.525.734,51)

INGRESOS DE LA COMPAÑÍA

30. INGRESOS OPERACIONALES: SERVICIOS CON TARIFA 12%

Los ingresos ordinarios de la compañía clasificados por su naturaleza se detallan a continuación:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
VENTAS CONCESIONES TARIFA 12%	(444.993,89)	(7.425.661,31)
Concesiones locales	-	(4.973.432,39)
Concesiones Islas	-	(612.829,71)
Concesiones Espacios	-	(42.450,00)
Concesiones Valor Mensual	(304.552,90)	-
Concesiones Anticipadas	(140.440,99)	(1.796.949,22)
VENTAS MARKETING TARIFA 12%	(122.457,14)	(646.626,27)
Marketing Auspicios	(80.000,01)	-
Marketing Cuotas Ordinarias	(1.534,27)	(30.739,91)
Marketing Cuotas Extraordinarias	(40.922,86)	(109.178,98)
Marketing Auspicios Canje (negociaciones)	-	(5.568,32)
Marketing Auspicios (negociaciones)	-	(501.139,06)
VENTAS MANTENIMIENTO 12%	(61.078,60)	(209.954,28)
Mantenimiento Cuota Ordinaria	(3.520,06)	(38.381,32)
Mantenimiento Cuota Extraordinaria	(57.558,54)	(147.587,96)
Mantenimientos Otros	-	(23.985,00)
OTROS INGRESOS 12%	(1.414.055,49)	(259.248,13)
Otros Ingresos 12%	(1.053.424,00)	(73.357,69)
Servicio Agua Potable 12%	-	(28.415,01)
Servicio de Gas 12%	-	(125.005,41)
Servicio de Fumigación 12%	-	(5.392,53)
Servicios Administración Contratos de Concesión	(3.568,40)	-
Servicios Adecuaciones Locales Concesionados 12%	(357.063,09)	(27.077,49)
Total de la cuenta	(2.042.585,12)	(8.541.489,99)

31. INGRESOS OPERACIONALES: SERVICIOS CON TARIFA 0%

Los ingresos ordinarios de la compañía clasificados con tasa del 0% dentro del territorio se detallan a continuación:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
VENTAS OTROS SERVICIOS 0%	(100.796,21)	(105.408,36)
Intereses por concesión	(100.534,11)	(65.089,22)
Intereses por mora	(262,10)	(13.830,00)
Servicio Transporte Concesionarios	-	(26.377,00)
Otros Ingresos 0%	-	(112,14)
INGRESOS POR REEMBOLSOS TARIFA 0%	(17.473,20)	(2.212,26)
Ingreso por reembolso 0%	(17.473,20)	(2.212,26)
Total de la cuenta	(118.269,41)	(107.620,62)

OTROS INGRESOS

32. NO OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta detallado como sigue:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	(408,89)	(520,01)
Ingresos por impuestos diferidos	(408,89)	(520,01)
INGRESOS POR MEDICIÓN	-	(6.978,94)
Recuperación de cartera	-	(6.978,94)
INGRESOS FINANCIEROS	-	(255,06)
Intereses Cta.Cte.	-	(255,06)
INGRESOS VARIOS	-	(92.268,06)
Otros Ingresos	-	(87,03)
Indemnizaciones Pólizas	-	(92.181,03)
Total de la cuenta	(408,89)	(100.022,07)

INMODIAMANTE S.A.
Políticas contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Página 21 de 22

El detalle de la cartera que fue recuperada que representa el 102% del total de la cartera del periodo, y que generó la reversión de la provisión de cartera se detalla a continuación:

	Cartera	Cobros	Pendiente
Al año 2012			746.185,34
Creditos 2013	8.900.095,15	9.040.192,52	(140.097,37)
	8.900.095,15	9.040.192,52	606.087,97

33. GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
REMUNERACIONES	6.075,12	38.500,41
SUELDOS SALARIOS Y REMUNERACIONES	4.800,00	30.593,33
Sueldos y Salarios	4.800,00	30.593,33
APORTE A SEGURIDAD SOCIAL	583,20	3.719,40
Aportes Patronal	583,20	3.719,40
BENEFICIOS SOCIALES	691,92	3.505,14
Decimo Tercer Sueldo	399,96	2.249,92
Decimo Cuarto Sueldo	291,96	1.255,22
BENEFICIOS POST EMPLEO	-	682,54
Gasto Jubilación	-	505,07
Gasto Desahucio	-	177,47
SERVICIOS	258.804,16	808.154,90
SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES	2.000,00	94.732,55
Honorarios Profesionales	2.000,00	94.732,55
SERVICIO DE SOCIEDADES	144,42	-
Gastos Legales	144,42	-
SEGUROS	-	138.070,71
Seguros de Bienes	-	138.070,71
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	256.659,74	575.351,64
Publicidad	256.659,74	575.351,64
MOVILIZACIÓN	14.061,06	150.622,06
MOVILIZACIÓN LOCAL	14.061,06	150.622,06
Combustible y Lubricantes	13.623,47	112.719,71
Transporte y Movilización Personal	437,59	37.902,35
MANTENIMIENTO	770.805,52	443.752,02
ADECUACIONES DEL LOCAL	768.225,52	443.752,02
Instalaciones y Adecuaciones	768.225,52	443.752,02
MANTENIMIENTO	2.580,00	-
Mantenimiento Equipos	2.580,00	-
GESTIÓN	1.941,58	2.360,05
ATENCIONES SOCIALES	1.941,58	2.360,05
Gastos de Gestión (Empleados)	1.617,89	2.360,05
Gastos de Gestión (Clientes)	323,69	-
SUMINISTROS	111.840,32	227.110,41
SUMINISTROS Y MATERIALES	111.840,32	227.110,41
Suministros y Materiales	5.901,06	20.163,95
Materiales de Construcción	105.939,26	206.946,46
AMORTIZACIONES	6.978,94	-
AMORTIZACIONES	6.978,94	-
Provisión de cuentas incobrables	6.978,94	-
Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
OTROS GASTOS	2.644.903,46	990.295,08
OTROS GASTOS	2.644.903,46	990.295,08
Gasto a ser Reembolsados	14.326,74	95.786,48
Servicios Ocasionales	1.539,92	-
Servicios de Alimentación Personal	236,98	8.144,31
Honorarios Sociedades	2.628.799,82	871.464,75
Cursos y Capacitaciones	-	310,00
Combustibles	-	299,74
Gastos Médicos Terceros	-	5.440,19
Gastos No Deducibles	-	8.849,61
Total de la cuenta	3.815.410,16	2.660.794,93

34. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
SERVICIOS	80.207,89	293.811,18
SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES	-	6.940,41
Notarios y Registradores de la Propiedad	-	6.940,41
SERVICIOS PÚBLICOS	80.207,89	286.870,77
Agua	80.207,89	183.021,94
Energía	-	32.172,98
Telecomunicaciones	-	71.675,85
IMPUESTOS	147.187,69	100.900,67
IMPUESTOS LOCALES	132.160,91	100.900,67
Impuestos Municipales	80.863,41	31.098,73
Superintendencia de Compañías	40.908,70	53.408,27
Impuesto a la salida de divisas	-	9.735,07
IVA que se Carga al Gasto	10.388,80	6.658,60
IMPUESTOS AL EXTERIOR	15.026,78	-
Impuestos a la Salida de Divisas	15.026,78	-
DEPRECIACIONES	112.435,12	1.027.890,93
NO ACELERADA	112.435,12	1.027.890,93
Depreciación de Activos fijos	112.435,12	1.027.890,93
OTROS GASTOS	3.746,83	12.903,99
OTROS GASTOS	3.746,83	12.903,99
Donaciones, Subvenciones y Otras Asignaciones	1.500,00	12.050,00
Gastos Varios	0,04	-
Gasto Multas tributarias	20,07	853,99
Gasto Interés por Mora Tributaria	2.226,72	-
Total de la cuenta	343.577,53	1.435.506,77

35. GASTOS FINANCIEROS

Corresponde a los movimientos que a continuación detallo:

Detalle	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2013
GASTOS FINANCIEROS	8.207,20	2.498.095,01
Intereses y Comisiones Préstamos	3.084,68	2.409.400,50
Intereses Leasing	-	45.231,69
Gastos Bancarios	5.122,52	2.049,30
Gastos Bancarios Extras Cartas de Crédito	-	41.413,52

36. EVENTOS SUBSECUENTES A LA PRESENTACIÓN DE ESTOS BALANCES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido y/o no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.