

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(1) Constitución y objeto

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

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

(2) Principales políticas contables

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

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **Inmodiamante S.A.** han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

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

Declaración de cumplimiento.-

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **Inmodiamante S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

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

Uso de estimaciones y juicios.-

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Activos financieros.-

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

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

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

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

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

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Deterioro de cuentas incobrables.-

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

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

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

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

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

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

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

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

Propiedad y equipo.-

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

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

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

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

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

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

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

Deterioro del valor de los activos.-

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

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

Activos y pasivos generados por contratos de arrendamiento financiero.-

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

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

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

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

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

En el Contrato de Arrendamiento se estipula lo siguiente:

Número de cánones: 48

Cuantía: 637, 458

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

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

Tasa inicial: 9,74%

Tipo de tasa: reajutable

Obligaciones financieras.-

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

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

Impuesto a la renta.-

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

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

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables para los años 2014 y 2013.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

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

Participación de los empleados en las utilidades.-

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

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

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

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

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

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

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

Experiencia de Rotación

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

Bases técnicas

Fecha de valoración **31/12/2014**

Tasa de descuento	7,00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%

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

Reconocimiento de ingresos.-

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

Costos y gastos.-

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

Costos financieros.-

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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.

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Cajas chicas	2,232	1,900
Bancos	207,035	3,595,492
	<u>209,267</u>	<u>3,597,392</u>

(4) Inversiones corto plazo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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 2014 y 2013

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

(5) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	1,922,452	606,088
Provisión cuentas incobrables	<u>(25,664)</u>	<u>0</u>
	<u>1,896,788</u>	<u>606,088</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
8% Arrendamiento Inmuebles	504,556	0
Otras Ret. Aplicables	53,487	0
Renta en la Fuente Impuesto a la Renta	937,265	1,246,070
1% Promoción y publicidad	<u>526</u>	<u>0</u>
	<u>1,495,834</u>	<u>1,246,070</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(7) Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario	2,352,390	2,943,522
Seguros generales	12,088	0
Seguros generales AIG metropolitana	<u>139,484</u>	<u>130,141</u>
	<u>2,503,963</u>	<u>3,073,664</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Esta cuenta se conforma por:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipos a contratos	0	2,620,800
Valores anticipados - EEQ	18,987	0
Intereses por cobrar	11,923	0
Anticipos a proveedores	<u>334,046</u>	<u>290,277</u>
	<u>364,956</u>	<u>2,911,077</u>

(9) Propiedad, planta y equipo

El movimiento de propiedad, planta y equipo se presenta a continuación:

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Ajustes	Reclasif.	Saldo al 31/12/2013	Devolucion \$	Ant. Contratos	Ajustes	Reclasif.	Saldo al 31/12/2014
Terrenos	6,655,000	0	0	0	6,655,000	0	0	0	0	6,655,000
Construcciones en proceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios	45,702,678	3,754,064	(1,999,528)	(1,053,734)	46,403,480	(67,457)	(1,127,808)	837.18	0	46,943,532
Equipo de computación	1,367	100,494	266	0	101,594	6100.51	0	0	0	107,695
Maquinaria y equipo	159,000	561,495	487	22,942	742,950	26,380	0	0	0	769,331
Material electrónico	0	0	0	0	0	1,508	0	0	(1,508)	0
Materiales de construcción	0	0	0	0	0	8,365	0	0	(8,365)	0
Materiales y accesorios	0	0	0	0	0	3,861	0	0	(3,861)	0
Muebles y enseres	142,500	50,026	(2,332)	13,110	203,304	4371.46	0	0	0	207,676
Instalaciones	0	11,950	0	0	11,950	0	0	0	0	11,950
	52,660,545	4,478,029	(2,001,107)	(1,017,681)	54,118,280	1,785,066	(1,127,808)	837	(13,734)	54,695,184

Depreciación acumulada	131,902	1,123,361	(95,470)	0	1,159,793	1,189,850	0	(12,781)	0	2,336,862
------------------------	---------	-----------	----------	---	-----------	-----------	---	----------	---	-----------

Propiedad, planta y equipo, neto
de depreciación acumulada

	52,528,643	52,958,486
--	------------	------------

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(10) Cuentas por pagar

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Proveedores Locales	968,040	1,064,574
Compañías relacionadas:		
Diners por Pagar	43,171	13,580
Tiendec S.A.	1,545,273	1,965,912
Centro Comercial El Condado S.A.	2,476,766	6,816,766
Promotora Hotel Dann Carlton Quito	5,303,608	5,303,608
Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	1,326,314	1,326,314
Trilux Develoment LLC	586,152	586,152
	<u>12,249,325</u>	<u>17,076,907</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(11) Obligaciones financieras corrientes

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>No. Operación</u>	<u>Monto</u>	Diciembre 31,	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
			(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios				
Banco Pacífico			37,869	0
Préstamos bancarios				
Banco Internacional	P316380	1,500,000.00	399,027	364,878
Banco Internacional	O358933	1,500,000.00	383,222	0
Banco Pacífico	P40053460	1,500,000.00	143,693	99,664
Banco Pacífico	P40054495	1,000,000.00	94,382	51,291
Banco Pacífico	P40054799	5,000,000.00	47,190	25,646
Banco Pacífico	P40056704	2,219,500.00	204,860	64,325
Banco Pacífico	P40063178	14,654,954.58	565,130	516,903
Banco del Austro	RCORP-70	1,000,000.00	304,081	0
Banco del Austro	RCORP-60	1,000,000.00	310,938	73,497
			2,490,393	1,196,204

(12) Obligaciones fiscales

La composición de las obligaciones fiscales es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(en U.S. dólares)		
Retenciones en la Fuente por pagar	6,791	9,820
Retenciones del IVA por pagar	<u>8,341</u>	<u>12,079</u>
	<u>15,132</u>	<u>21,899</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(13) Pasivos acumulados

La composición de los pasivos acumulados es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Aportes IESS por Pagar	492	490
Sueldos por Pagar	0	0
Finiquitos por pagar	8,147	8,147
Provisión Décimo Tercer Sueldo	190	190
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	590	530
Provisión Vacaciones	1,140	0
Participación a los trabajadores	<u>214,260</u>	<u>323,210</u>
	<u>224,820</u>	<u>332,567</u>

(14) Otras cuentas por pagar

A continuación se presenta un detalle de los montos que conforman esta cuenta:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipos Varios	501	14,668
Leasing Tableros Electrónicos corto plazo	137,281	124,589
Telecomunicaciones	0	13,073
Municipio de Quito	215,233	0
Mantenimiento Pileta	400	0
Servituralde Cia. Ltda.	717	0
Seing Proaño Cia. Ltda.	2,243	0
Servitem S.C.	564	0
Delta Cia. Ltda.	3,491	0
Dekora Cia. Ltda.	<u>0</u>	<u>1,190</u>
	<u>360,429</u>	<u>153,521</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(15) Obligaciones Financieras largo plazo

La composición de las obligaciones financieras largo plazo es como se muestra a continuación:

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
Banco Internacional	P316380	323,592	722,619
Banco Internacional	O361847	3,350,972	4,000,000
Banco Pacifico	P40053460	1,256,643	1,400,336
Banco Pacifico	P40054495	854,327	948,709
Banco Pacifico	P40054799	427,164	474,354
Banco Pacifico	P40056704	1,950,314	2,155,175
Banco Pacifico	P40063178	13,572,921	14,138,051
Banco del Austro	RCORP-60	615,565	926,503
Banco del Austro	RCORP-70	695,919	1,000,000
		<u>23,047,418</u>	<u>25,765,747</u>

(16) Obligaciones Patronales de largo plazo

Se compone por:

		Diciembre 31,	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal		1,101	505
Desahucio		372	177
		<u>1,473</u>	<u>683</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(17) Otros pasivos

La composición de la cuenta otros pasivos es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos anticipados	16,155,609	16,328,641
Leasing tableros electrónicos largo plazo	<u>151,266</u>	<u>288,547</u>
	<u>16,306,875</u>	<u>16,617,188</u>

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(18) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía Inmodiamante S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Capital Accionistas		
Land Acquisition Landa Cia. Ltda.	0	336,892
Almoster Investments S.L.	30,695	0
Balticsur Corporation S.A.	374	0
Camelback C.V.	22,834	0
Carlina S.A.	23,022	0
Centros Comerciales del Ecuador CA	101,067	0
Frida Spiwak y Copañia S.C.S.	25,454	0
Inversiones y Servicios de Alto Rendimientos	1,871	0
Kanawa Investments LTD	23,021	0
Sociedad Ety Spiwak Knorpel	25,454	0
Spinstar Holdings LTD	50,160	0
Vinallop Investments S.L.	31,069	0
Zanzur Kekoldi S.A.	1,871	0
Trilux Development LLC	185,908	185,908
	<u>522,800</u>	<u>522,800</u>

Reserva Legal

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(19) Ingresos Ordinarios

A continuación se presenta un detalle de los montos que conforman esta cuenta:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Venta Concesiones	8,080,657	7,425,661
Venta Marketing	775,980	646,626
Venta de mantenimiento	261,486	209,954
Otros Ingresos	<u>336,483</u>	<u>259,248</u>
	<u>9,454,606</u>	<u>8,541,490</u>

INMODIAMANTE S.A.**Notas a los Estados Financieros****Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)****(20) Gasto de venta y administración**

La composición de los gastos de venta y administración es como se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores	214,260	323,210
Cargos por nómina y demás remuneraciones	39,293	135,593
Honorarios y comisiones	572,808	0
Mantenimiento y reparaciones	1,840,480	443,752
Seguridad industrial	6,400	0
Promoción y publicidad	644,507	575,352
Combustible	99,073	112,720
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	192,644	138,071
Suministros y materiales	156,496	227,110
Transporte	4,507	37,902
Servicios	318,506	286,871
Notarios y registradores de la propiedad	0	6,940
Impuestos contribuciones y otros	194,908	94,242
Provisión cuentas incobrables	25,664	0
Gastos a ser reebolsados locales	38,218	95,786
Otros gastos locales	52,272	885,659
Otros gastos	4,055	8,850
IVA que se carga al gasto	5,155	6,659
	<u>4,409,248</u>	<u>3,378,717</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(21) Pérdidas

La cuenta por el 31 de diciembre de 2014 y 2013, se refiere a:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Gastos Financieros	2,419,670	2,497,390
Gastos Varios	<u>322,317</u>	<u>13,609</u>
	<u>2,741,988</u>	<u>2,510,999</u>

(22) Ganancias

A continuación se presenta un detalle de los montos que conforman esta cuenta:

	Diciembre 31,	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Ingresos varios	17,200	99,767
Ingresos financieros	29,497	255
Ingresos por reembolso 0%	2,158	2,212
Ventas otros servicios 0%	<u>51,767</u>	<u>105,408</u>
	<u>100,621</u>	<u>207,643</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(23) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31, <u>2014</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	1,428,402	2,154,736
(-) 15% Participación trabajadores	214,260	323,210
(-) Menos amortización de pérdidas	334,021	0
(-) Menos otras deducciones	0	463,320
(+) Gastos no deducibles locales	<u>121,941</u>	<u>21,754</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>1,002,062</u>	<u>1,389,960</u>
Impuesto a la renta causado	<u>220,454</u>	<u>305,791</u>
Anticipo determinado	308,805	263,475
Crédito tributario años anteriores	1,246,070	984,839
(-) Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	<u>558,569</u>	<u>567,022</u>
Saldo a favor	<u>(1,495,834)</u>	<u>(1,246,070)</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

(24) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

(25) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(26) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía **Inmodiamante S.A.**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la gerencia en fecha 30 de marzo de 2015, 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.