

INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2015 y 2014

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
INMODIAMANTE S.A.

Quito DM – Ecuador, Marzo 29 de 2016

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMODIAMANTE S.A. que comprenden, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la la Compañía INMODIAMANTE S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad con la Normas Internacional de Información Financiera.

UHY ASSURANCE & SERVICES CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
RNAE 00603



Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de Diciembre de	
	2015	2014
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	595,457	209,267
Inversiones corto plazo (Nota 4)	0	200,000
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro US\$ 72,409 al 2015 y US\$ 25,664 en el 2014 (Nota 5)	1,527,034	1,896,788
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	1,705,479	1,495,834
Pagos anticipados (Nota 7)	1,967,725	2,503,963
Otras cuentas por cobrar (Nota 8)	68,357	364,956
Total activos corrientes	5,864,050	6,670,807
Activos no corrientes		
Propiedad, planta y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ 3,563,413 en el 2015, y US\$ 2,336,862 en el 2014 (Nota 9)	51,083,627	52,358,322
Total Activos	56,947,678	59,029,129

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar (Nota 10)	10,214,077	12,249,325
Obligaciones financieras corrientes (Nota 11)	2,693,796	2,490,393
Obligaciones fiscales (Nota 12)	18,818	15,132
Pasivos acumulados (Nota 13)	294,358	224,820
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>833,858</u>	<u>360,429</u>
Total Pasivos Corrientes	<u>14,054,907</u>	<u>15,340,099</u>
Pasivos no corrientes		
Impuestos diferidos	6,196	8,751
Obligaciones financieras largo plazo (Nota 15)	20,353,622	23,047,418
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 16)	2,785	1,473
Otros pasivos no corrientes (Nota 17)	<u>14,788,169</u>	<u>16,306,875</u>
Total Pasivos	<u>49,205,680</u>	<u>54,704,615</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, suscritas y pagadas (Nota 18)	5,522,800	522,800
Reserva legal (Nota 18)	152,573	152,573
Reserva Facultativa	905,337	0
Resultados acumulados	<u>1,161,287</u>	<u>3,649,140</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>7,741,998</u>	<u>4,324,514</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>56,947,678</u>	<u>59,029,129</u>

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Ingresos ordinarios (Nota 19)	10,060,047	9,454,606
Gastos de venta y administración (Nota 20)	4,434,167	4,409,248
Depreciaciones y amortizaciones (Nota 9)	<u>1,226,551</u>	<u>1,189,850</u>
Utilidad	<u>4,399,329</u>	<u>3,855,508</u>
Ganancias / (Pérdidas)		
(Pérdidas) (Nota 21)	(2,917,517)	(2,741,988)
Ganancias (Nota 22)	<u>91,266</u>	<u>100,621</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	<u>1,573,078</u>	<u>1,214,142</u>
Impuesto a la renta, estimado (Nota 23)		
Impuesto a la renta corriente	358,149	308,805
Impuesto a la renta diferido	<u>(2,554)</u>	<u>0</u>
Utilidad neta del ejercicio	<u>1,217,484</u>	<u>905,337</u>
Utilidad neta por acción	<u>0.22</u>	<u>1.73</u>

INMOBILIAR MANTE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Aplicación NILE por 1ra. Vez	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2013	522,800	0	0	3,787,478	(891,101)	3,419,177
Apropiación de reserva legal	0	152,573	0	0	(152,573)	0
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la Renta	0	0	0	0	1,214,142	1,214,142
Impuesto a la Renta	0	0	0	0	(308,805)	(308,805)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	522,800	152,573	0	3,787,478	(138,338)	4,324,514
Apropiación de reserva facultativa	0	0	905,337	0	(905,337)	0
Aumento de capital	5,000,000	0	0	(2,800,000)	0	2,200,000
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la Renta	0	0	0	0	1,573,078	1,573,078
Impuesto a la Renta (corriente y diferido)	0	0	0	0	(355,594)	(355,594)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,522,800	152,573	905,337	987,478	173,809	7,741,998

INMODIAMANTE S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2015	2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Efectivo recibido de clientes	9,256,950	11,333,956
Efectivo pagado a proveedores y otros	(6,532,511)	(11,512,875)
Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de operación	<u>2,724,439</u>	<u>(178,919)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Inversiones en certificados de depósito	200,000	0
Adiciones de propiedad y equipo	(47,856)	(1,785,066)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>152,144</u>	<u>(1,785,066)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras	(2,490,393)	(1,424,140)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(2,490,393)</u>	<u>(1,424,140)</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>386,190</u>	<u>(3,388,125)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>209,267</u>	<u>3,597,392</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	US\$ <u>595,457</u>	<u>209,267</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto en las actividades de operación		
Utilidad neta del ejercicio	US\$ <u>1,217,484</u>	<u>905,337</u>
Ajustes:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1,226,551	1,189,850
Provisión cuentas incobrables	46,746	25,664
Beneficios sociales	1,203	791
Impuesto a la renta	358,149	308,805
Impuesto diferido	(2,554)	(134)
Ajustes NIIF	0	(12,781)
Ingresos anticipados	(1,518,705)	0
Participación trabajadores	277,602	214,260
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	715,608	2,437,919
Activos por impuestos corrientes	(209,645)	(558,569)
Pagos anticipados	536,238	589,701
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	638,181	(4,620,673)
Obligaciones fiscales	(354,462)	(6,767)
Pasivos acumulados	(208,063)	(322,008)
Obligaciones patronales	109	0
Otros pasivos	0	(310,313)
Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de operación	US\$ <u>2,724,439</u>	<u>(178,919)</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(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 2015 y 2014, 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 2015 y 2014

(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 2015 y 2014; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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 2015 y 2014

(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 2015 y 2014

(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 2015 y 2014

(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 2015 y 2014

(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 periodo, 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 2015 y 2014

(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 2015 y 2014

(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 periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

Impuesto a la renta.-

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

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

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

Para el año 2015 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Por el año 2014, las disposiciones vigentes a esa fecha establecieron que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables.

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 impositivas. 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 periodo 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 periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

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

Participación de los empleados en las utilidades.-

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

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

Provisiones.-

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, 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 2015 y 2014

(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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10.90%	10,10%
25	8.70%	10,10%
30	7.40%	8,90%
35	6.90%	8,40%
40	7.20%	8,40%
45	7.90%	9,20%
50	9.30%	11,10%
55	11.70%	15,0%
60	11.90%	13,70%

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2015</u>
Tasa de descuento	6.31%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%
Tabla de rotación promedio	18.07%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

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

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.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

Costos financieros.-

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

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Cajas chicas	7,160	2,232
Bancos	<u>588,297</u>	<u>207,035</u>
	<u>595,457</u>	<u>209,267</u>

(4) Inversiones corto plazo

Al 31 de diciembre de 2014, 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 2015 y 2014

(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,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	1,599,443	1,922,452
Provisión cuentas incobrables	<u>(72,409)</u>	<u>(25,664)</u>
	<u>1,527,034</u>	<u>1,896,788</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del ejercicio	567,794	558,569
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>1,137,685</u>	<u>937,265</u>
	<u>1,705,479</u>	<u>1,495,834</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(7) Pagos anticipados

Los pagos anticipados incluyen:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	1,847,601	2,352,390
Seguros generales	<u>120,124</u>	<u>151,572</u>
	<u>1,967,725</u>	<u>2,503,963</u>

(8) Otras cuentas por cobrar

Esta cuenta se conforma por:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Valores anticipados - EEQ	0	18,987
Intereses por cobrar	0	11,923
Anticipos a proveedores	10,000	334,046
Varios	<u>58,357</u>	<u>0</u>
	<u>68,357</u>	<u>364,956</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 2015 y 2014

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

	Saldo al 31/12/2013	Adiciones	Devoluciones	Ant. Contratos	Ajustes	Reclasif.	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Ajustes	Reclasif.	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	6,655,000	0	0	0	0	0	6,655,000	0	0	0	6,655,000
Construcciones en proceso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificios	46,403,480	1,734,480	(67,457)	(1,127,808)	837,18	0	46,943,532	15,141	(96,000)	0	46,862,674
Equipo de computación	101,594	6100,51	0	0	0	0	107,695	15,524	0	0	123,219
Maquinaria y equipo	742,950	26,380	0	0	0	0	769,331	0	0	0	769,331
Materiales electrónicos	0	1,505	0	0	0	(1,505)	0	0	0	0	0
Materiales de construcción	0	8,365	0	0	0	(8,365)	0	0	0	0	0
Materiales y accesorios	0	3,861	0	0	0	(3,861)	0	0	0	0	0
Muebles y enseres	203,304	4,371,46	0	0	0	0	207,676	17,190,23	0	0	224,866
Instalaciones	11,950	0	0	0	0	0	11,950	0	0	0	11,950
	54,118,280	1,785,066	(67,457)	(1,127,808)	837	(13,734)	54,695,184	47,856	(96,000)	0	54,647,039
Depreciación acumulada	1,159,793	1,189,850	0	0	(12,781)	0	2,336,862	1,226,551	0	0	3,563,413
Propiedad, planta y equipo, neto de depreciación acumulada	52,958,486						52,358,322				51,083,627

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(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,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Proveedores Locales	1,523,751	2,556,484
Compañías relacionadas:		
Centro Comercial El Condado S.A.	2,319,694	2,476,766
Hoteles Dann Carlton Cia. Ltda.	4,878,302	5,303,608
Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	1,105,770	1,326,314
Promotora Hotel DannCarlton	386,560	0
Trilux Development LLC	0	586,152
	<u>10,214,077</u>	<u>12,249,325</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(11) Obligaciones financieras corrientes

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2015	2014
		(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios			
Banco Pacífico		0	37,869.13
Préstamos bancarios			
	Operación		
Banco Internacional	P316380	323,592	399,027
Banco Internacional	O358933	418,963	383,222
Banco Pacífico	P40053460	143,693	143,693
Banco Pacífico	P40054495	112,210	94,382
Banco Pacífico	P40054799	51,594	47,190
Banco Pacífico	P40056704	223,974	204,860
Banco Pacífico	P40063178	747,372	565,130
Banco del Austro	RCORP-70	339,948	304,081
Banco del Austro	RCORP-60	332,451	310,938
		<u>2,693,796</u>	<u>2,490,393</u>

(12) Obligaciones fiscales

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

		Diciembre 31,	
		2015	2014
		(en U.S. dólares)	
Impuesto a la Renta por pagar		0	0
Retenciones en la Fuente por pagar		6,186	6,791
Retenciones del IVA por pagar		12,633	8,341
		<u>18,818</u>	<u>15,132</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(13) Pasivos acumulados

La composición de los pasivos acumulados es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Aportes IESS por Pagar	1,759	492
Sueldos por Pagar	2,391	0
Finiquitos por pagar	8,147	8,147
Provisión Décimo Tercer Sueldo	775	190
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	2,099	590
Provisión Vacaciones	1,585	1,140
Participación a los trabajadores	<u>277,602</u>	<u>214,260</u>
	<u>294,358</u>	<u>224,820</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(14) Otras cuentas por pagar

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Anticipos Varios	2,295	501
Leasing Tableros Electrónicos corto plazo	151,266	137,281
Telecomunicaciones	0	0
Municipio de Quito	604,665	215,233
Mantenimiento Pileta	0	400
Servituralde Cia. Ltda.	0	717
Seing Proaño Cia. Ltda.	1,700	2,243
Servitem S.C.	0	564
Cuentas por Pagar	96	0
Talemtopsa S.A	903	0
UA Service	32	0
Tiendec S.A	42,057	0
Semansa	564	0
Renault S.A	29,980	0
Servicios Generales	300	0
Delta Cia. Ltda.	0	3,491
Dekora Cia. Ltda.	0	0
	<u>833,858</u>	<u>360,429</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(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,	
		2015	2014
		(en U.S. dólares)	
Banco Internacional	P316380	0	323,592
Banco Internacional	O361847	2,932,010	3,350,972
Banco Pacifico	P40053460	1,112,950	1,256,643
Banco Pacifico	P40054495	742,117	854,327
Banco Pacifico	P40054799	375,570	427,164
Banco Pacifico	P40056704	1,726,340	1,950,314
Banco Pacifico	P40063178	12,825,549	13,572,921
Banco del Austro	RCORP-60	283,114	615,565
Banco del Austro	RCORP-70	355,971	695,919
		<u>20,353,622</u>	<u>23,047,418</u>

(16) Obligaciones Patronales de largo plazo

Se compone por:

		Diciembre 31,	
		2015	2014
		(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal		2,125	1,101
Desahucio		<u>661</u>	<u>372</u>
		<u>2,785</u>	<u>1,473</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(17) Otros pasivos no corrientes

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Ingresos anticipados	14,788,169	16,155,609
Leasing tableros electrónicos largo plazo	0	151,266
	<u>14,788,169</u>	<u>16,306,875</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.

(18) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía INMODIAMANTE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 5,522,800 y 522,800 acciones ordinarias, respectivamente, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, un detalle a continuación:

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Capital Accionistas		
Land Acquisition Landa Cia, Ltda.	0	0
Almoater Investments S.L.	324,259	30,695
Balticur Corporation S.A.	3,951	374
Camelback C.V.	241,216	22,834
Carlina S.A.	243,202	23,022
Centros Comerciales del Ecuador CA	1,067,660	101,067
Frida Spiwak y Copañia S.C.S.	268,893	25,454
Inversiones y Servicios de Alto Rendimientos I.S.	19,765	1,871
Kanawa Investments LTD	243,191	23,021
Sociedad Etty Spiwak Knorpel	268,893	25,454
Spinstar Holdings LTD	529,885	50,160
Vinallop Investments S.L.	328,209	31,069
Zanzur Kekoldi S.A.	19,765	1,871
Trilux Development LLC	1,963,911	185,908
	<u>5,522,800</u>	<u>522,800</u>

Mediante escritura pública de fecha 20 de noviembre de 2015, la Compañía efectuó el incremento de su capital social en US\$ 5,000,000; dicho incremento fue inscrito en registro mercantil el 27 de noviembre de 2015.

Con fecha 08 de marzo de 2016 se inscribió en Registro Mercantil una rectificatoria al cuadro de integración de capital mencionado en la escritura pública de dicho aumento, misma que fue aprobada el 28 de marzo de 2016.

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 2015 y 2014

(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>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Venta Concesiones	8,568,774	8,080,657
Venta Marketing	769,271	775,980
Venta de mantenimiento	278,656	261,486
Otros Ingresos	<u>443,346</u>	<u>336,483</u>
	<u>10,060,047</u>	<u>9,454,606</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(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,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores	277,602	214,260
Cargos por nómina y demás remuneraciones	79,643	39,293
Honorarios y comisiones	641,676	572,808
Mantenimiento y reparaciones	1,362,892	1,840,480
Seguridad industrial	5,955	6,400
Contratación proyectos	200,265	0
Promoción y publicidad	219,692	644,507
Combustible	81,832	99,073
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	174,497	192,644
Suministros y materiales	140,582	156,496
Transporte	1,793	4,507
Servicios	461,273	318,506
Notarios y registradores de la propiedad	24,825	0
Impuestos contribuciones y otros	653,067	194,908
Gastos de Gestión	18,884	0
Provisión cuentas incobrables	46,746	25,664
Gastos a ser reembolsados locales	23,201	38,218
Otros gastos locales	14,639	52,272
Otros gastos	0	4,055
IVA que se carga al gasto	5,104	5,155
	<u>4,434,167</u>	<u>4,409,248</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(21) Pérdidas

La cuenta por el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se refiere a:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Gastos Financieros	2,336,070	2,419,670
Gastos Varios	<u>581,447</u>	<u>322,317</u>
	<u>2,917,517</u>	<u>2,741,988</u>

(22) Ganancias

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Ingresos varios	8,638	17,200
Ingresos financieros	2,340	29,497
Ingresos por reembolso 0%	2,055	2,158
Ventas otros servicios 0%	<u>78,233</u>	<u>51,767</u>
	<u>91,266</u>	<u>100,621</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(23) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	1,850,680	1,428,402
(-) 15% Participación trabajadores	277,602	214,260
(-) Menos amortización de pérdidas	536,488	334,021
(-) Menos otras deducciones	0	0
(+) Gastos no deducibles locales	572,874	121,941
Base imponible para impuesto a la renta	1,609,464	1,002,062
Impuesto a la renta causado, estimado	358,149	220,454
Anticipo determinado	274,985	308,805
Crédito tributario años anteriores	1,495,834	1,246,070
(-) Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	567,794	558,569
Saldo a favor	(1,705,479)	(1,495,834)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

(24) Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

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.

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

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

- a) Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.
- b) Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- c) Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- d) Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- e) En el caso de activos re valuados, el gasto por depreciación sobre dicho re avalúo, no será considerado como deducible.
- f) Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- g) Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.
- h) Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- i) Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.
- j) No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k) Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l) Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m) El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

- n) Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:
- El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o) Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.
- p) Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q) Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.
- r) Los pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s) Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(25) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 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 2015, han sido aprobados por la gerencia en fecha 28 de febrero de 2016, 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.