

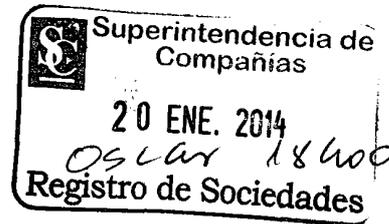
2221

Quito, 17 de Enero del 2014

Señores.

Superintendencia de Compañías.

Presente.-



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

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

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

Atentamente

Silvio Salomón Héller Albin

Gerente General /

INMODIAMANTE S.A. /



INMODIAMANTE S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, 01 de enero 2011

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado
Estados de Resultados Comparativo
Conciliación Patrimonial
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo
Políticas contables y notas a los Estados Financieros

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

Página 25 de 28

1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010- 2011-2012.

INMODIAMANTE S.A.					
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA					
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010-2011-2012					
CÓDIGO	CUENTA	NOTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1	ACTIVO		18.163.735,99	50.818.784,93	61.388.818,54
1.1	ACTIVO CORRIENTE		6.685.224,46	15.185.549,39	8.860.175,95
1.1.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	11	848.785,60	1.421.441,60	3.703.924,16
1.1.02	ACTIVOS FINANCIEROS	12	-	-	200.000,00
1.1.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	13	970.513,70	941.318,65	739.206,40
1.1.04	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	14	4.278.860,88	9.573.254,83	23.005,31
1.1.07	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	15	587.064,28	3.249.534,31	4.194.040,08
1.2	ACTIVO NO CORRIENTE		11.478.511,53	35.633.235,54	52.528.642,59
1.2.01	NO DEPRECIABLES	16	6.655.000,00	6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.02	DEPRECIABLES	17	4.823.511,53	28.978.235,54	45.873.642,59
2	PASIVO		(14.096.674,48)	(46.746.450,52)	(59.322.415,60)
2.1	PASIVO CORRIENTE		(3.329.949,97)	(14.604.962,72)	(5.241.028,88)
2.1.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	18	(1.003.214,28)	(8.809.723,35)	(3.015.762,33)
2.1.02	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	19	(2.317.256,82)	(5.614.466,82)	(600.773,07)
2.1.03	OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS	20	-	-	(1.533.654,27)
2.1.04	PROVISIONES	21	-	-	(691,92)
2.1.05	OBLIGACIONES	22	(9.478,87)	(180.772,55)	(90.147,29)
2.2	PASIVOS LARGO PLAZO		(10.766.724,51)	(32.141.487,80)	(54.081.386,72)
2.2.01	PASIVOS FINANCIEROS OBLIGACIONES EMITIDAS A LARGO PLAZO	23	(7.700.000,00)	(22.500.000,00)	(37.360.314,86)
2.2.05	PASIVO DIFERIDO	24	(7.106,92)	(9.813,34)	(9.404,45)
2.2.07	INGRESOS DIFERIDOS	25	(3.059.617,59)	(9.631.674,46)	(16.711.667,41)
3	PATRIMONIO		(4.067.061,51)	(4.072.334,41)	(2.066.402,94)
3.1	CAPITAL SOCIAL		(522.800,00)	(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01	CAPITAL SUSCRITO	26	(522.800,00)	(522.800,00)	(522.800,00)
3.3	RESULTADOS		(3.544.261,51)	(3.549.534,41)	(1.543.602,94)
3.3.02	RESULTADOS ACUMULADOS	27	(3.551.109,08)	(3.544.261,51)	(3.549.534,41)
3.3.03	RESULTADOS DEL EJERCICIO	28	6.847,57	(5.272,91)	2.005.931,47
	TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO		(18.163.735,99)	(50.818.784,93)	(61.388.818,54)

2. ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010-2011-2012.

INMODIAMANTE S.A.					
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA					
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010-2011-2012					
CÓDIGO	CUENTA		Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
4	INGRESOS		(49.517,14)	(262.224,39)	(2.161.263,42)
4.1	INGRESOS OPERACIONALES SERVICIOS	29	(49.517,14)	(261.940,11)	(2.160.854,53)
4.5	OTROS INGRESOS	30	-	(284,28)	(408,89)
5	COSTOS Y GASTOS		56.364,71	256.951,48	4.167.194,89
5.3	GASTOS DE COMERCIALIZACION	31	-	33.823,44	3.815.410,16
5.4	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	32	53.704,57	204.364,00	343.577,53
5.5	GASTOS FINANCIEROS	33	2.660,14	18.764,04	8.207,20
	UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO		6.847,57	(5.272,91)	2.005.931,47

3. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR MÉTODO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 - 2012.

INMODIAMANTE S.A.		
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO		
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012		
	AÑO 2012	AÑO 2011
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros		
Cobranza a clientes	9.672.121,78	6.601.251,92
Otros cobros de operación	17.473,20	1.515,54
Clases de pagos		
Pago a proveedores	-	-
Pago de remuneraciones y beneficios sociales	(1.222,60)	-
Pago de tributos	(1.188.726,11)	(2.645.883,47)
Pago de intereses	(3.084,68)	(1.288,87)
Intereses Recibidos	100.796,21	228.383,76
Pagos servicios de operación	(239.183,90)	(33.823,44)
Otros pagos de operación	(3.631.614,84)	(27.751,82)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.726.559,06	4.122.403,62
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Anticipos a terceros	9.550.249,52	(5.294.393,95)
Construcciones en Curso	(22.518.556,80)	(16.352.563,67)
Compra de Activos Fijos	(302.866,65)	-
Adquirir Inversiones	(200.000,00)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(13.471.173,93)	(21.646.957,62)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	-
Ingreso por prestamos	17.975.569,51	18.117.403,06
Pago de Prestamos	(6.948.472,08)	(35.993,06)
Otros	-	15.800,00
Efectivo (usado en) proveniente de actividades de financiamiento	11.027.097,43	18.097.210,00
AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	2.282.482,56	572.656,00
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO		
DEL AÑO	1.421.441,60	848.785,60
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	3.703.924,16	1.421.441,60

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

Página 28 de 28

INMODIAMANTE S.A.		
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES		
DE OPERACIÓN		
Utilidad / Perdida	(2.005.931,47)	5.272,91
Ajustes a la utilidad neta:	119.005,17	7.055,15
Depreciación	112.435,12	4.348,73
Amortización de cuentas incobrables	6.978,94	-
Descuentos		-
Devoluciones		-
Pérdida (ganancia) en venta de maquinaria y equipo		-
Pérdida (ganancia) por VRN y deterioro		-
Por provisiones		-
Por beneficios empleados		-
Otros	(408,89)	2.706,42
Disminución (aumento) en activos:	5.064.208,82	(10.439.784,05)
Cuentas por cobrar comerciales	195.133,31	29.195,05
Otras cuentas por cobrar		-
Activos en construcción	5.813.581,28	-
Otros activos	(944.505,77)	(7.806.509,07)
Aumento (disminución) en pasivos:	1.549.276,54	14.549.859,62
Cuentas por pagar comerciales	(5.813.581,28)	7.806.509,07
Por empleados	4.852,52	-
Otras cuentas por pagar	18.387,81	-
Anticipos clientes	7.434.403,35	-
Otros pasivos	(94.785,86)	6.743.350,55
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4.726.559,06	4.122.403,62

4. CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Para efectos comparativos la compañía opto por revelar los efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INMODIAMANTE S.A.							
CONCILIACIÓN PATRIMONIAL							
	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO	
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO		(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO
EN CIFRAS COMPLETAS US\$							
SALDO FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NEC 31/12/2011	(522.800,00)	(53.518,38)	286.980,33	-	-	4.481,91	(284.858,14)
DETALLE AJUSTES POR NIIF:							
INVENTARIOS				-		-	-
ACTIVOS FIJOS				(3.784.830,38)	(263,61)	(4.481,91)	(3.789.575,90)
INTANGIBLES				-			-
CONTINGENTES				-			-
INSTRUMENTOS FINANCIEROS				-			-
INCOBRABLES				-	(7.767,71)		(7.767,71)
BENEFICIOS A EMPLEADOS				-			-
INGRESOS				-			-
DIFERIDOS				7.106,92	2.706,42		9.813,33
							-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF 31/12/2011	(522.800,00)	(53.518,38)	286.980,33	(3.777.723,46)	(5.272,80)	(0,00)	(4.072.334,41)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

En cumplimiento del párrafo 6.1 la entidad presenta el estado de cambios en el patrimonio que revela el resultado del periodo sobre el que se informa de una entidad, las partidas de ingresos y gastos reconocidas en otro resultado integral para el periodo, los efectos de los cambios en políticas contables y las correcciones de errores reconocidos en el periodo.

INMODIAMANTE S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	RESULTADOS ACUMULADOS			DEL EJERCIO		TOTAL PATRIMONIO
	CAPITAL SOCIAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO	
SALDO INICIAL DEL PERIODO 01/01/2012	(522.800,00)	(53.518,38)	291462,24	(3.787.478,27)		(4.072.334,41)
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
Aumento (disminución) de capital social						
Aportes para futuras capitalizaciones						-
Prima por emisión primaria de acciones						-
Dividendos						-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales						-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					2.005.931,47	2.005.931,47
Impuesto a la renta						-
Participación trabajadores						-
Otros cambios (detallar)						-
						-
						-
SALDO INICIAL DEL PERIODO 31/12/2012	(522.800,00)	(53.518,38)	291462,24	(3.787.478,27)	2.005.931,47	(2.068.402,94)

5. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA QUE REPORTA.

Nombre de la entidad:
INMODIAMANTE S.A.

RUC de la entidad:
1791957970001

Domicilio de la entidad
Av. Interoceánica s/n y Pasaje El Valle

Objeto social:
El objeto social de la compañía es la promoción de centros comerciales, de servicios especializados o de comercio lícito, Dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de su propiedad.

Forma legal de la entidad
Sociedad Anónima

País de incorporación
Ecuador

Capital Social:

Monto: \$ 522.800,00
Valor por Acción: \$1.00

Administradores Acturales

Presidente:	Salazar Egas Juan Fernando
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Fecha registro mercantil:	19/11/2012
Período en años:	3

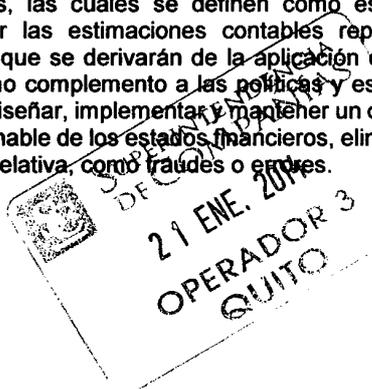
Gerente General	Heller Albin Silvio Salomón
Fecha De Nombramiento:	22/10/2012
Fecha Registro Mercantil:	19/11/2012
Período en años:	3

6. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración de la compañía, es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Esta responsabilidad incluye la selección y aplicación de las políticas contables en la preparación de los estados financieros.

A diferencia de las políticas contables, las cuales se definen como estándares o criterios; la administración se responsabilizará por las estimaciones contables representadas en cálculos aritméticos o proyecciones financieras, que se derivarán de la aplicación de una o varias políticas contables. Además de lo anterior, como complemento a las políticas y estimaciones contables, la administración se responsabilizará por diseñar, implementar y mantener un control interno apropiado, que conduzca hacia la preparación razonable de los estados financieros, eliminando así el registro de transacciones erróneas de importancia relativa, como fraudes o errores.



6.1. Bases de presentación.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" en su sigla en inglés) emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2010, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Los estados financieros de la compañía comprenden las conciliaciones de los: estados de situación financiera clasificado al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados consolidados de resultado integral, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por método directo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico.

Los estados financieros de la compañía, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

6.2. Responsabilidad y estimaciones de la administración

La información contenida en los estados financieros finales es responsabilidad de la Administración de la compañía, quienes manifiestan y expresan que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la Norma Internacional de información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas de contabilidad que siguen a continuación de la Compañías están de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, las cuales requieren que se efectúe ciertas estimaciones y se utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente.

6.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Estas Normas oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías y la normativa tributaria del país, NIC 11: Contratos de Construcción y demás normas que comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas hasta la NIIF7 y 8, los pronunciamientos del CINIIF; las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y sus interpretaciones (SIC).

Las siguientes normas aún no están vigentes: - NIIF 9 "Instrumentos Financieros" que modifica el tratamiento y clasificación de los activos financieros establecidos en la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Medición y Valuación".

CINIIF 18 "Transferencias de activos de clientes", vigente a nivel internacional para períodos que comienzan a partir o después del 1° de julio de 2009.

Esas normas, sin embargo, no tuvieron impacto en las políticas contables, ni en la situación financiera ni el desempeño de la Compañía.

7.1. Información comparativa

Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF, compañía incluye tres estados de situación financiera que comprenden al 1 de enero de 2011, al 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2012. Los estados consolidados de resultado integral al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el estado de cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por método directo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

La Administración estima que la adopción de las Enmiendas a NIIF descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

7.2. Normas Nuevas y Revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

Nuevas NIIF:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 9: Instrumentos Financieros.	1 de Enero de 2015.
NIIF 10: Consolidación de estados financieros.	1 de Enero de 2013.
NIIF 12: Revelación de Intereses en otras entidades.	1 de Enero de 2013.
NIIF 13: Medición al Valor Razonable.	1 de Enero de 2013.
Enmiendas:	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos Diferidos: Recuperación de Activos Subyacentes.	1 de Enero de 2013.
NIC 19: Beneficios a Empleados (<i>Revisada al 2011</i>)	1 de Enero de 2013.
NIC 32: Compensación de Activos y Pasivos Financieros	1 de Enero de 2014.

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

6.4. Moneda funcional y de presentación.

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

6.5. Segmentos operacionales.

La sociedad opera con un segmento único.

6.6. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.

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

CUMPLIMIENTO DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, que resuelve Expedir el "Reglamento para la aplicación de las NIIF Completas y las NIIF para las PYMES, para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías".

Con estos antecedentes la compañía, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad -NEC- a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), con el periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012 como se presenta en las presentes notas.

7. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF, requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

8. POLÍTICAS CONTABLES EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

9.1 Efectivo y equivalente al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja, caja chica y bancos sin restricciones de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los sobregiros se clasifican como Obligaciones con instituciones financieras en el Pasivo Corriente.

9.2 Activos Financieros

Para la NIC 32 un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

La gerencia de la compañía ubica los diferentes activos financieros, que se le presenten en cada una de las categorías, en función de las políticas y estrategias que mantengan respecto a los mismos, ya que cada una presenta una finalidad distinta y lo más habitual es que cada categoría se gestione por responsables diferentes.

De acuerdo con dicha norma, la compañía reconoce como activo financiero los siguientes rubros:

9.3 Cuentas y Documentos por Cobrar

La mayoría de los ingresos se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar y tienen intereses implícitos que son reconocidos en el estado de resultados. Se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El párrafo 21 de la norma requiere que se revele la base (o bases) de medición utilizada(s) al elaborar los estados financieros y sobre las demás políticas contables empleadas que sean relevantes para la comprensión de ellos.

- **Otras cuentas y Documentos por Cobrar**

- **Garantías**

- En este rubro la compañía reconoce como garantías los costes en los que incurre que se relacionen con la actividad de los contratos de construcción que la compañía mantiene según lo determina la NIC 11. Tales costes se registran como activos financieros, siempre que sea probable que los mismos sean recuperables en el futuro.

- Estos costes representan cantidades debidas por el cliente y son a menudo clasificados como obra en curso bajo el contrato.

- Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato, en el caso de la compañía no ha realizado ninguna provisión de esta naturaleza.

9.3 Servicios y otros pagos anticipados.

La compañía registra los rubros de los gastos pagados por anticipado que realiza en el desarrollo de su actividad, los cuales se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o se causen los costos/gastos. Así, los intereses se causarán durante el período prepago a medida que transcurra el tiempo.

Todos estos conceptos son susceptibles de diferir y, por ende, de amortizar en el período correspondiente, cuando por efectos de la operación que las origina se pacte reintegro en función del servicio contratado.

9.5 Activos por Impuestos Corrientes

La compañía reconocerá tal como lo solicita la NIC 12 como un activo por impuestos corriente por el impuesto a pagar por las ganancias fiscales del periodo actual y los periodos anteriores, si el importe pagado, correspondiente al periodo actual y a los anteriores, excede el importe por pagar de esos periodos, la entidad reconocerá dicho exceso.

También reconoce los activos por impuestos corrientes por los beneficios de una pérdida fiscal que pueda ser aplicada para recuperar el impuesto pagado en un periodo anterior.

Estos son medidos a los importes que se esperen recuperar usando las tasas impositivas y la legislación que haya sido aprobada, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, en la fecha sobre la que se informa. La compañía se rige a las tasas impositivas cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado cuando los sucesos futuros requeridos por el proceso de aprobación no hayan afectado históricamente al resultado ni sea probable que lo hagan.

9.6 Propiedad, planta y equipo.

Las partidas de propiedades y equipo adquiridos de forma separada se reconocen y valoran inicialmente por su costo.

Según lo dispone la NIC 16 después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los costos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo de acuerdo con el método de línea recta. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Gasto de Mantenimiento y Reparación:

Corresponden a los desembolsos por reparaciones o mantenimiento de los activos fijos, a decir, de la propia NIC 16, son aquellos "(...) efectuados para restaurar o mantener los futuros beneficios económicos que una empresa puede esperar del rendimiento estándar originalmente evaluado del activo"; lo que explica por qué estos suelen ser reconocidos como gastos cuando se incurren en ellos.

Respecto a los desembolsos por reparaciones de un activo fijo tangible, representan desembolsos necesarios para que el bien vuelva a estar en perfectas condiciones de funcionamiento, mediante trabajos que no incrementan su capacidad de funcionamiento, sino más bien provocan que la recupere, después de haberse detectado algún desperfecto o falla de funcionamiento; por lo tanto, estos desembolsos no tiene recuperación futura, debiendo considerarse como gasto del período.

En cuanto a los desembolsos por conservación o mantenimiento de un activo fijo, se concibe como aquellos necesarios para que el bien opere correctamente, pero sin añadir valor alguno al mismo. Básicamente se trata de erogaciones por pintura, lubricación, limpieza, etc. Por ende, constituyen desembolsos que serán reconocidos como gasto en el período que se llevan a cabo.

Reconstrucción

Algunos activos pueden sufrir modificaciones tan completas que más que adaptaciones o reparaciones, estos cambios representan verdaderas reconstrucciones. Esta situación puede encontrarse principalmente en el caso de edificios y en cierto tipo de maquinaria.

Es indudable que las reconstrucciones aumentan el valor del activo y, por tanto, deben considerarse como componentes capitalizables, si se cumplen los criterios para su reconocimiento establecidos en el párrafo 9. En el reconocimiento de la capitalización de las reconstrucciones deben tomarse en cuenta las siguientes situaciones:

- a. Si la reconstrucción ha sido prácticamente total, debe considerarse su costo de adquisición como una nueva unidad del activo, dando de baja la anterior. Una de las razones importantes para considerar el costo de adquisición de la reconstrucción como una nueva unidad estriba en el hecho de que la vida útil de la unidad reconstruida será considerablemente mayor al remanente de la vida útil estimada en un principio para la unidad original;
- b. Si algunos componentes del activo dado de baja han sido aprovechados en la reconstrucción, el valor neto en libros de dichos componentes debe incrementarse al costo de adquisición de la reconstrucción, salvo que sea menor una estimación de su valor razonable, en cuyo caso dicho valor razonable debe ser el monto a reconocer; y
- c. Si la reconstrucción ha sido parcial, deben en todo caso darse de baja los componentes reemplazados. Cuando no sea posible conocer el valor neto en libros de los componentes reemplazados, debe hacerse una estimación del monto a darse de baja de esos componentes.

9.7 Deterioro de valor de activos no financieros.

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

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades planta y equipo; para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos necesarios para la venta, o el valor de uso; el mayor de los dos.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

9.8 Pasivos Financieros

- **Cuentas y Documentos por Pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía recibe dinero, bienes o servicios directamente de un acreedor.

Estas cuentas son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y los intereses implícitos que generan son reconocidos al final del periodo en el estado de resultados.

Se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro que pueda generarse en el periodo.

El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce 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.

9.9 Impuestos

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

- **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.

- **Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 24% para el año 2011; de un 25% para el año 2010 y 25% para el año 2009 (01 de enero de 2010).

9.10 Beneficios a Empleados

(a) *Beneficios de corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la compañía.

9.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

9.12 Costos y Gastos

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

9.13 Obligaciones con Instituciones 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 reembolso se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

9.14 Arrendamiento Operativo

Tal como lo estipula la NIC 17 de la norma la compañía reconocerá los arrendamientos operativos si no se transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y que tienen la característica de ser onerosos.

En el caso de la compañía que mantiene el régimen de arrendamiento operativo para el desarrollo de sus actividades arriendos de terrenos y equipo de oficina y reconoce las rentas por pagar de dichos rubro cargándolos en el estado de resultados sobre una base lineal a largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

9.15 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.

9.16 Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

9.17 Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

9.18 Estado de Flujo de efectivo.

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

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

10 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

10.1. Riesgo Operacional.

La compañía está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de accidentes, fallas y averías que ocasionen daños a las personas, como consecuencia de la prestación del servicio, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el balance de situación financiera.

La Administración de la Compañía es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua.

10.2. Riesgo de Mercado

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

10.3. Riesgo financiero.

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

- **Riesgo de inflación.**

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

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

a.	Año 2012	3.48%
b.	Año 2011	5.41%.
c.	Año 2010	3.33%.

- **Riesgo de liquidez.**

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

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

- **Riesgo de crédito**

Las políticas estrictas de concesión de crédito y seguimiento diario de la cartera de clientes, permite que esta no se deteriore y tenga adecuados niveles de recuperación de cuentas por cobrar comerciales.

10.4 Riesgo Regulatorio

La compañía está sujeta a la regulación y supervisión gubernamental por las autoridades competentes del país, las cuales regulan constantemente y diferentes aspectos. En caso de no poder dar cumplimiento a las leyes o reglamentaciones aplicables, se expone acciones regulatorias, incluyendo multas y otras sanciones que podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACTIVOS CORRIENTES:

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.1.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	848.785,60	1.421.441,60	3.703.924,16
1.1.01.01	CAJA GENERAL	5.630,01	-	1.500,00
1.1.01.01.01	Caja Chica	-	-	1.500,00
1.1.01.01.02	Caja General	5.630,01	-	-
1.1.01.03	BANCOS LOCALES	843.155,59	1.421.441,60	3.702.424,16
1.1.01.03.01	Banco Pichincha Matriz	107.601,54	272.850,14	233.889,92
1.1.01.03.02	Banco Pacifico Matriz	735.554,05	836.974,22	2.740.420,12
1.1.01.03.03	Banco Internacional	-	311.617,24	165.714,92
1.1.01.03.04	Banco del Austro	-	-	562.399,20

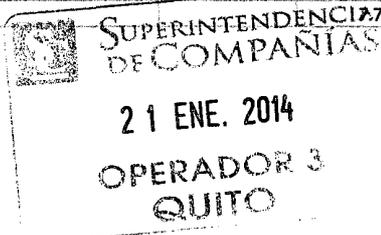
12. ACTIVOS FINANCIEROS

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.1.02	ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	200.000,00
1.1.02.01	ACTIVOS FINANCIEROS INVERSIONES	-	-	200.000,00
1.1.02.01.01	CDP Austro	-	-	200.000,00

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta incluye lo que a continuación detallo:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.1.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES	970.513,70	941.318,65	739.206,40
1.1.03.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	970.513,70	941.318,65	739.206,40
1.1.03.02.01	Cientes por Ventas	970.513,70	941.318,65	746.185,34
1.1.03.02.97	(-) Provisión cuentas incobrables		(7.715,71)	(14.694,65)
1.1.03.02.99	(-) Provisión deterioro de cartera			7.715,71


SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
 21 ENE. 2014
 OPERADOR 3
 QUITO

14. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar como se detalla a continuación:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.1.04	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4.278.860,88	9.573.254,83	23.005,31
1.1.04.03	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS	4.278.860,88	9.573.254,83	23.005,31
1.1.04.03.01	Anticipos a Proveedores	4.155.044,64	9.437.966,59	-
1.1.04.03.03	Anticipos Varios	123.816,24	135.288,24	23.005,31

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

15. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta incluye la información que a continuación detallo:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.1.07	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	587.064,28	3.249.534,31	4.194.040,08
1.1.07.01	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA	447.088,59	2.727.187,63	3.036.240,66
1.1.07.01.01	Crédito Tributario 12% Compras	447.088,59	2.727.187,63	3.036.240,66
1.1.07.03	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RENTA	139.975,69	522.346,68	1.157.799,42
1.1.07.03.01	Crédito Tributario Impuesto a la Renta por Retenciones	17.416,55	24.152,08	500.694,60
1.1.07.03.02	Anticipo Impuesto Renta	24.152,08	116.464,42	24.152,08
1.1.07.03.03	8% Arrendamiento Inmuebles	61.656,27	328.281,29	599.544,66
1.1.07.03.04	Otras Ret. Aplicables el 1%	36.750,79	30,21	299,08
1.1.07.03.05	Otras Ret. Aplicables el 2%	-	53.418,68	33.109,00

ACTIVOS NO CORRIENTE:

16. NO DEPRECIABLE

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.2.01	NO DEPRECIABLES	6.655.000,00	6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.01.01	TERRENOS	6.655.000,00	6.655.000,00	6.655.000,00
1.2.01.01.01	Terrenos	2.885.400,00	2.885.400,00	2.885.400,00
1.2.01.01.02	Terreno revaluacion	3.769.600,00	3.769.600,00	3.769.600,00

17. DEPRECIABLES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.2.02	DEPRECIABLES	4.823.511,53	28.978.235,54	45.873.642,59
1.2.02.01	EDIFICIOS	140.247,85	137.133,15	45.579.527,77
1.2.02.01.01	Edificios	156.600,00	156.600,00	45.702.677,91
1.2.02.01.05	(-) Deprec. Acum. Edificios	(40.455,00)	(47.632,50)	(151.315,79)
1.2.02.01.06	(-) Deprec. Acum. Edificios NIIF	24.102,85	28.165,65	28.165,65

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

Página 44 de 28

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
1.2.02.03	MAQUINARIA Y EQUIPO	-	-	150.652,50
1.2.02.03.01	Maquinaria y Equipo	-	-	159.000,00
1.2.02.03.05	(-) Deprec. Acum. Maquinaria y Equipo	-	-	(8.347,50)
1.2.02.09	MUEBLES Y ENSERES	1.234,03	-	142.281,72
1.2.02.09.01	Muebles y Enseres	-	-	142.500,00
1.2.02.09.05	(-) Dep. Acum Muebles y Enseres	(3.090,80)	(5.007,55)	(5.225,83)
1.2.02.09.06	(-) Dep. Acum Muebles y Enseres NIIF	4.324,83	5.007,55	5.007,55
1.2.02.11	EQUIPOS DE COMPUTACION	-	-	1.180,60
1.2.02.11.01	Equipos de Computacion	-	-	1.366,65
1.2.02.11.05	(-) Dep. Acum Equipos de Computacion	-	-	(186,05)
1.2.02.13	OTROS ACTIVOS	4.682.029,65	28.841.102,39	-
1.2.02.13.01	Construcciones en Curso	4.682.029,65	28.841.102,39	-

PASIVO CORRIENTE

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.1.01	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	(1.003.214,28)	(8.809.723,35)	(3.015.762,33)
2.1.01.05	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTE NO REL	(1.003.214,28)	(8.809.723,35)	(3.015.762,33)
2.1.01.05.01	Proveedores Nacionales	(1.003.214,28)	(8.809.723,35)	(2.996.142,07)
2.1.01.05.03	Diners por Pagar	-	-	(19.620,26)

19. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.1.02	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	(2.317.256,82)	(5.614.466,82)	(600.773,07)
2.1.02.01	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS	(2.317.256,82)	(5.531.173,76)	(586.152,29)
2.1.02.01.01	Corporacion la favorita C.A.	(586.152,29)	(586.152,29)	(586.152,29)
2.1.01.01.01	Centro Comercial El Condado S.A.	(768.421,79)	(732.428,73)	-
2.1.01.01.02	Hoteles Dann Carlton Cia Ltda	(353.697,81)	(3.603.607,81)	-
2.1.01.01.03	Centros Comerciales del Ecuador	(15.998,93)	(15.998,93)	-
2.1.01.01.04	Central American Mall Corp	(592.986,00)	(592.986,00)	-
2.1.02.03	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS	-	(83.293,06)	(14.620,78)
2.1.02.03.01	Cuentas por pagar	-	(67.493,06)	(53,23)
2.1.02.03.11	Anticipo Varios	-	(15.800,00)	(14.567,55)

20. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.1.03	OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-	(1.533.654,27)
2.1.03.01	DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	-	-	(1.533.654,27)
2.1.03.01.01	Banco	-	-	(1.533.654,27)

21. PROVISIONES

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.1.04	PROVISIONES	-	-	(691,92)
2.1.04.01	CON EMPLEADOS	-	-	(691,92)
2.1.04.01.01	Decimo Tercer Sueldo	-	-	(399,96)
2.1.04.01.03	Decimo Cuarto Sueldo	-	-	(291,96)

22. OBLIGACIONES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.1.05	OBLIGACIONES	(9.478,87)	(180.772,55)	(90.147,29)
2.1.05.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	(9.478,87)	(180.772,55)	(85.986,69)
2.1.05.01.01	Retenciones en la fuente por Terceros	(6.345,90)	(40.790,79)	(30.431,21)
2.1.05.01.13	Retenciones en la fuente por Pagar de Iva	(3.132,97)	(139.981,76)	(55.555,48)
2.1.05.03	CON EL IEISS	-	-	(172,00)
2.1.05.03.01	Aportes Individuales IEISS por Pagar	-	-	(172,00)
2.1.05.05	CON EMPLEADOS	-	-	(3.988,60)
2.1.05.05.01	Sueldos por Pagar	-	-	(3.988,60)

PASIVOS A LARGO PLAZO

23. PASIVOS FINANCIEROS: OBLIGACIONES EMITIDAS A LARGO PLAZO

Un resumen de estos movimientos económicos, es como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.2.01	PASIVOS FINANCIEROS OBLIGACIONES EMITIDAS A LARGO PLAZO	(7.700.000,00)	(22.500.000,00)	(37.360.314,86)
2.2.01.01	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	(7.700.000,00)	(22.500.000,00)	(37.360.314,86)
2.2.01.01.01	Prestamo Bancario Internacional	-	(1.500.000,00)	(1.087.496,37)
2.2.01.01.11	Prestamo Bancario Pacifico	(7.700.000,00)	(21.000.000,00)	(19.832.092,85)
2.2.01.01.21	Banco del Austro	-	-	(2.000.000,00)
2.2.01.01.31	Prestamos de Terceros	-	-	(14.440.725,64)

24. PASIVO DIFERIDO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.2.05	PASIVO DIFERIDO	(7.106,92)	(9.813,34)	(9.404,45)
2.2.05.01	IMPUESTOS DIFERIDOS	(7.106,92)	(9.813,34)	(9.404,45)
2.2.05.01.01	Impuesto diferido por Pagar	(7.106,92)	(9.813,34)	(9.404,45)

La provisión para el impuesto a la renta para los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para este año de acuerdo con el artículo NO80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los cuales superan a los establecidos en la mencionada ley del 24% y 25% respectivamente.

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

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No.497-S de diciembre 30 de 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 de 2009, por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables en el año 2010, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año del primer trienio al período fiscal 2010- cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

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

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

25. INGRESOS DIFERIDOS

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
2.2.07	INGRESOS DIFERIDOS	(3.059.617,59)	(9.631.674,46)	(16.711.667,41)
2.2.07.01	POR FACTURACION	(2.704.017,59)	(9.276.074,46)	(16.710.477,81)
2.2.07.01.01	Ingresos Anticipados	(2.704.017,59)	(9.276.074,46)	(16.710.477,81)
2.2.07.03	POR ANTICIPOS	(355.600,00)	(355.600,00)	(1.189,60)
2.2.07.03.01	Obligaciones Bancarias Anticipadas	(355.600,00)	(355.600,00)	-
2.2.07.03.01	Dekora cia Ltda	-	-	(1.189,60)

26. CAPITAL SUSCRITO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue.

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
3.1.01	CAPITAL SUSCRITO	(522.800,00)	(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01.01	CAPITAL SUSCRITO Y ASIGNADO	(522.800,00)	(522.800,00)	(522.800,00)
3.1.01.01.01	Land Acquisition Landa Cia Ltda	(336.892,00)	(336.892,00)	(336.892,00)
3.1.01.01.02	Corporacion La Favorita C.A.	(185.908,00)	(185.908,00)	(185.908,00)

27. RESULTADOS ACUMULADOS

Este movimiento se conforma de la siguiente forma:

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
3.3.02	RESULTADOS ACUMULADOS	(3.551.109,08)	(3.544.261,51)	(3.549.534,41)
3.3.02.01	RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	226.614,38	233.461,95	237.943,86
3.3.02.01.01	Utilidad del Ejercicio	(53.518,38)	(53.518,38)	(53.518,38)
3.3.02.01.03	Pérdida del Ejercicio	280.132,76	286.980,33	291.462,24

a. EFECTOS POR ADOPCION NIIF

Registra los ajustes de primera adopción de la NIIF para PYMES, en lo concerniente a las cuentas de inventarios, propiedades, planta y equipo, provisión jubilación patronal y desahucio.

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
3.3.02.03	EFECTOS ADOPCION NIIF	(3.777.723,46)	(3.777.723,46)	(3.787.478,27)
3.3.02.03.01	Efectos de Adopción por Primera Vez 2010	(3.777.723,46)	(3.777.723,46)	(3.777.723,46)
3.3.02.03.02	Efectos de Adopción por Primera Vez 2011	-	-	(9.754,82)


SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 ENE. 2014
OPERADOR

28. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Un resumen de esta cuenta fue como sigue.

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
3.3.03	RESULTADOS DEL EJERCICIO	6.847,57	(5.272,91)	2.005.931,47
3.3.03.01	UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	(5.272,91)	-
3.3.03.01.02	Utilidad del Ejercicio NIIF	-	(5.272,91)	-
3.3.03.02	PERDIDA DEL EJERCICIO	6.847,57	-	2.005.931,47
3.3.03.02.01	Perdida del Ejercicio	6.847,57	4.481,91	2.006.340,36
3.3.03.02.02	Perdida del Ejercicio NIIF	-	(4.481,91)	(408,89)

INGRESOS

29. INGRESOS OPERACIONALES SERVICIOS

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
4.1	INGRESOS OPERACIONALES SERVICIOS	(49.517,14)	(261.940,11)	(2.160.854,53)
4.1.01	SERVICIOS NETAS LOCALES CON TARIFA 12	-	(32.040,81)	(2.042.585,12)
4.1.01.01	VENTAS CONCESIONES TARIFA 12%	-	-	(444.993,89)
4.1.01.01.01	Concesiones Valor Mensual	-	-	(304.552,90)
4.1.01.01.01	Concesiones Anticipadas	-	-	(140.440,99)
4.1.01.01.03	VENTAS MARKETING TARIFA 12%	-	-	(122.457,14)
4.1.01.01.03	Marketing Auspicios	-	-	(80.000,01)
4.1.01.01.03	Marketing Cuotas Ordinarias	-	-	(1.534,27)
4.1.01.01.03	Marketing Cuotas Extraordinarias	-	-	(40.922,86)
4.1.01.01.04	VENTAS MANTENIMIENTO 12%	-	-	(61.078,60)
4.1.01.01.04	Mantenimiento Cuota Ordinaria	-	-	(3.520,06)
4.1.01.01.04	Mantenimiento Cuota Extraordinaria	-	-	(57.558,54)
4.1.01.01.05	OTROS INGRESOS 12%	-	(32.040,81)	(1.414.055,49)
4.1.01.01.05	Otros Ingresos 12%	-	(32.040,81)	(1.053.424,00)
4.1.01.01.05	Servicios Administracion Contratos de Concesión	-	-	(3.568,40)
4.1.01.01.05	Servicios Adecuaciones Locales Concesionados 12%	-	-	(357.063,09)
4.1.01	VENTAS NETAS LOCALES CON TARIFA 0	(49.517,14)	(229.899,30)	(118.269,41)
4.1.01.01.07	VENTAS OTROS SERVICIOS 0%	(49.517,14)	(228.383,76)	(100.796,21)
4.1.01.01.07	Intereses por concesion	(49.511,34)	(228.078,57)	(100.534,11)
4.1.01.01.07	Intereses por mora	-	(305,19)	(262,10)
4.1.01.01.07	Otros Ingresos 0%	(5,80)	-	-
4.1.01.01.08	INGRESOS POR REEMBOLSOS TARIFA 0%	-	(1.515,54)	(17.473,20)
4.1.01.01.08	Ingreso por reembolso 0%	-	(1.515,54)	(17.473,20)

30. OTROS INGRESOS

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
4.5	OTROS INGRESOS	-	(284,28)	(408,89)
4.5.21	IMPUESTOS DIFERIDOS	-	(284,28)	(408,89)
4.5.21.01	INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	(284,28)	(408,89)
4.5.21.01.01	Ingresos por impuestos diferidos	-	(284,28)	(408,89)

GASTOS

31. GASTOS DE COMERCIALIZACION

CÓDIGO	CUENTA	Al 1 de Enero del 2011	Al 31 de Diciembre del 2011	Al 31 de Diciembre Del 2012
5.3	GASTOS DE COMERCIALIZACION	-	33.823,44	3.815.410,16
5.3.01	REMUNERACIONES	-	-	6.075,12
5.3.01.01	SUELDOS SALARIOS Y REMUNNERACIONES	-	-	4.800,00
5.3.01.01.01	Sueldos y Salarios	-	-	4.800,00
5.3.01.03	APORTE A SEGURIDAD SOCIAL	-	-	583,20
5.3.01.03.01	Aportes Patronal	-	-	583,20
5.3.01.05	BENEFICIOS SOCIALES	-	-	691,92
5.3.01.05.01	Decimo Tercer Sueldo	-	-	399,96
5.3.01.05.03	Decimo Cuarto Sueldo	-	-	291,96
5.3.03	SERVICIOS	-	33.823,44	258.804,16
5.3.03.01	SERVICIOS POR HONORARIOS, DIETAS POR PERSONAS NATURALES	-	-	2.000,00
5.3.03.01.01	Honorarios Profesionales	-	-	2.000,00
5.3.03.03	SERVICIO DE SOCIEDADES	-	-	144,42
5.3.03.03.03	Gastos Legales	-	-	144,42
5.3.03.07	PROMOCION Y PUBLICIDAD	-	33.823,44	256.659,74
5.3.03.07.01	Publicidad	-	33.823,44	256.659,74
5.3.07	MOVILIZACION	-	-	14.061,06
5.3.07.01	MOVILIZACION LOCAL	-	-	14.061,06
5.3.07.01.01	Combustible y Lubricantes	-	-	13.623,47
5.3.07.01.05	Transporte y Movilización Personal	-	-	437,59
5.3.09	MANTENIMIENTO	-	-	770.805,52
5.3.09.01	ADECUACIONES DEL LOCAL	-	-	768.225,52
5.3.09.01.01	Instalaciones y Adecuaciones	-	-	768.225,52
5.3.09.03	MANTENIMIENTO	-	-	2.580,00
5.3.09.03.01	Mantenimiento Equipos	-	-	2.580,00
5.3.11	GESTION	-	-	1.941,58
5.3.11.01	ATENCIONES SOCIALES	-	-	1.941,58
5.3.11.01.03	Gastos de Gestión (Empleados)	-	-	1.617,89
5.3.11.01.05	Gastos de Gestión (Clientes)	-	-	323,69
5.3.13	SUMINISTROS	-	-	111.840,32
5.3.13.01	SUMINISTROS Y MATERIALES	-	-	111.840,32
5.3.13.01.01	Suministros y Materiales	-	-	5.901,06
5.3.13.01.03	Materiales de Construccion	-	-	105.939,26
5.3.17	AMORTIZACIONES	-	-	6.978,94
5.3.17.01	AMORTIZACIONES	-	-	6.978,94
5.3.17.01.01	Provision de cuentas incobrables	-	-	6.978,94
5.3.21	OTROS GASTOS	-	-	2.644.903,46
5.3.21.01	OTROS GASTOS	-	-	2.644.903,46
5.3.21.01.01	Gasto a ser Reembolsados	-	-	14.326,74
5.3.21.01.03	Servicios Ocasionales	-	-	1.539,92
5.3.21.01.05	Servicios de Alimentacion Personal	-	-	236,98
5.3.21.01.07	Honorarios Sociedades	-	-	2.628.799,82

En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de (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.

35. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2013), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y cifras mostradas o en la interpretación de los mismos.

Santiago Mareelo.
Chungata Ronillo.

Contador General.

C.I. 1714667522

Silvio Salomón
Heller Albin.

Gerente General.

C.I. 170119219-5.

