

**INMOBILIARIA  
INMOELMANA CIA. LTDA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda.

Quito, 5 de octubre del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas 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.

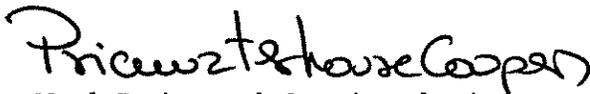
Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda.  
Quito, 5 de octubre del 2015

*Opinión*

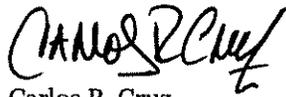
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2014 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*Otros asuntos*

5. Los estados financieros de Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado 20 de agosto del 2014, expresó una opinión sin salvedades.



No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011



Carlos R. Cruz  
Representante Legal  
No. Licencia Profesional: 25984

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| <u>Activos</u>                                      | <u>Nota</u> | <u>2014</u>       | <u>2013</u>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Activos corrientes</b>                           |             |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                 | 6           | 1,862,460         | 84,371            |
| Cuentas por cobrar comerciales                      | 8           | 93,499            | 45,591            |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas         | 15          | 610,825           | 1,188,360         |
| Anticipo proveedores                                |             | 27,027            | -                 |
| Otras cuentas por cobrar                            |             | 14,532            | 3,508             |
| Impuestos por recuperar                             | 13          | 60,365            | 59,002            |
| Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento | 7           | 73,344            | 113,714           |
| <b>Total activos corrientes</b>                     |             | <b>2,742,052</b>  | <b>1,494,546</b>  |
| <b>Activos no corrientes</b>                        |             |                   |                   |
| Cuentas por cobrar comerciales                      | 8           | 150,945           | -                 |
| Impuesto diferido                                   | 13          | 107,646           | 3,351             |
| Inversiones disponibles para la venta               | 10          | 286,818           | 325,860           |
| Propiedades de inversión                            | 9           | 19,535,269        | 18,547,497        |
| Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento | 7           | 20,561            | 95,140            |
| <b>Total activos no corrientes</b>                  |             | <b>20,101,239</b> | <b>18,971,848</b> |
| <b>Total activos</b>                                |             | <b>22,843,291</b> | <b>20,466,394</b> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Mariana de Jesús Pastrano  
Gerente General

  
Mónica Chuquilla  
Contadora General

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| <u>Pasivos y Patrimonio</u>                             | <u>Nota</u> | <u>2014</u>       | <u>2013</u>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pasivos corrientes</b>                               |             |                   |                   |
| Préstamos con instituciones financieras                 | 11          | 1,018,142         | -                 |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas              | 15          | 399,669           | 11,169,760        |
| Ingreso diferido por concesiones de locales comerciales | 15          | 179,852           | 150,735           |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 12          | 104,335           | 5,433             |
| Impuestos por pagar                                     | 13          | 15,524            | 1,206             |
| Impuesto a la Renta por pagar                           | 13          | 114,206           | -                 |
| Beneficios sociales                                     | 14          | 124,085           | 83,656            |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                         |             | <b>1,955,813</b>  | <b>11,410,790</b> |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                            |             |                   |                   |
| Préstamos con instituciones financieras                 | 11          | 5,013,664         | -                 |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas              | 12          | 1,359,351         | -                 |
| Ingreso diferido por concesiones de locales comerciales | 12          | 1,392,125         | 1,332,799         |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 15          | 12,093            | 6,700             |
| Beneficios empleados                                    | 14 / 16     | 313               | 614               |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                      |             | <b>7,777,546</b>  | <b>1,340,113</b>  |
| <b>Total pasivos</b>                                    |             | <b>9,733,359</b>  | <b>12,750,903</b> |
| <b>Patrimonio</b>                                       |             |                   |                   |
| Capital social  | 17          | 3,505,240         | 3,505,240         |
| Aportes futuras capitalizaciones                        | 17          | 4,859,960         | -                 |
| Reservas  | 2.11        | 8,844             | 8,844             |
| Resultados acumulados                                   | 2.12        | 4,735,888         | 4,201,407         |
| <b>Total patrimonio</b>                                 |             | <b>13,109,932</b> | <b>7,715,491</b>  |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                       |             | <b>22,843,291</b> | <b>20,466,394</b> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Mariana de Jesús Pastrano  
Gerente General

  
Mónica Chuquilla  
Contadora General

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

|  | <u>Nota</u> | <u>2014</u>           | <u>2013</u>           |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos por ventas  | 8           | 1,912,859             | 824,343               |
| Gastos de administración y ventas  | 19          | (1,152,053)           | (419,564)             |
| Otros gastos operacionales   | 18          | 47,167                | 86,396                |
| <b>Utilidad operacional</b>  |             | <u>807,973</u>        | <u>491,175</u>        |
| Gastos financieros   |             | <u>(106,715)</u>      | <u>(21,302)</u>       |
| <b>Utilidad antes de Impuesto a la renta</b>   |             | <u>701,258</u>        | <u>469,873</u>        |
| Impuesto a la Renta  | 13          | <u>(167,282)</u>      | <u>(140,666)</u>      |
| <b>Utilidad neta</b>   |             | <u>533,976</u>        | <u>329,207</u>        |
| Otros Resultados Integrales  |             |                       |                       |
| Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:                           |             |                       |                       |
| Nuevas mediciones de los planes de beneficios de empleados definido - Ganancias (pérdidas) actuariales | 16          | <u>505</u>            | <u>(80)</u>           |
| Otros resultados integrales totales  |             | <u>505</u>            | <u>(80)</u>           |
| <b>Utilidad neta y resultado integral del año</b>  |             | <u><u>534,481</u></u> | <u><u>329,127</u></u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Mariana de Jesús Pastrano  
Gerente General



Mónica Chuquilla  
Contadora General

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|   | Resultados acumulados |   |                  |  |            | Total<br>Patrimonio |
|---|-----------------------|---|------------------|--|------------|---------------------|
|   | Capital<br>social     | Aportes de<br>futuras<br>capitalizaciones | Reserva<br>Legal | Efectos provenientes<br>de la adopción por<br>primera vez de<br>NIIF | Resultados |                     |
| Saldo a 11 de enero del 2013  | 3,505,240             | -   | 2,237            | 3,839,350  | 39,537     | 7,386,364           |
| Resolución de Junta General de Accionistas<br>Aprobación Reserva Legal  | -                     | -   | 6,607            | -  | (6,607)    | -                   |
| Otros resultados integrales   | -                     | -   | -                | -  | (80)       | (80)                |
| Utilidad neta y resultado integral de año   | -                     | -   | -                | -  | 329,207    | 329,207             |
| Saldo a 31 de diciembre del 2013  | 3,505,240             | -   | 8,844            | 3,839,350  | 362,057    | 7,715,491           |
| Resolución de Junta General de Accionistas del 14<br>de diciembre del 2014: Aportes para futuras capitalizaciones | -                     | 4,859,960                                 | -                | -  | -          | 4,859,960           |
| Otros resultados integrales   | -                     | -   | -                | -  | 505        | 505                 |
| Utilidad neta y resultado integral de año   | -                     | -   | -                | -  | 533,976    | 533,976             |
| Saldo a 31 de diciembre del 2014  | 3,505,240             | 4,859,960                                 | 8,844            | 3,839,350  | 896,538    | 13,099,932          |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Mariana de Jesus Pastrano  
Gerente General

  
Mónica Chuquilla  
Contadora General

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

|   | Nota    | 2014               | 2013               |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                 |         |                    |                    |
| Utilidad integral antes de Impuesto a la renta                            |         | 701,258            | 469,873            |
| Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:        |         |                    |                    |
| Depreciación propiedades de inversión                                     | 9       | 178,330            | 146,799            |
| Deterioro propiedades de inversión  | 9       | 518,774            | 18,195             |
| Deterioro inversiones disponibles para la venta                           | 10      | 39,042             | -                  |
| Intereses por pagar   |         | 61,818             | -                  |
| Interés implícito obligaciones financieras                                |         | (30,012)           | -                  |
| Provisión para cuentas incobrables comerciales                            | 8       | 17,810             | 422                |
| Provisión beneficios sociales   | 14      | 135,802            | 83,285             |
| Beneficios a los empleados (jubilación patronal y desahucio)              | 14 / 16 | 204                | 243                |
|   |         | <u>1,623,026</u>   | <u>718,817</u>     |
| Cambios en activos y pasivos:   |         |                    |                    |
| Documentos y cuentas por cobrar comerciales, anticipo proveedores y otros |         | (254,714)          | 709,284            |
| Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas                  |         | 577,535            | (1,148,486)        |
| Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento                       |         | 114,949            | 118,748            |
| Impuestos por recuperar   |         | (1,363)            | (59,002)           |
| Proveedores, ingreso diferido y otras cuentas por pagar                   |         | 192,738            | 6,406              |
| Beneficios sociales y cuentas por pagar empleados                         |         | (95,373)           | (34,258)           |
| Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas                   |         | (9,410,740)        | 3,362,847          |
| Impuesto a la Renta por pagar   |         | (157,371)          | (39,795)           |
| Impuestos por pagar   |         | 14,318             | (3,730)            |
|   |         | <u>(7,396,995)</u> | <u>3,630,831</u>   |
| Efectivo (utilizado) generado por las actividades de operación            |         |                    |                    |
| Impuesto a la renta pagado  |         | -                  | 2,942              |
| Intereses pagados   |         | -                  | -                  |
|   |         | <u>(7,396,995)</u> | <u>3,633,773</u>   |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>                 |         |                    |                    |
| Adiciones de propiedades de inversión                                     | 9       | (1,684,876)        | (3,089,589)        |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión                   |         | <u>(1,684,876)</u> | <u>(3,089,589)</u> |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>            |         |                    |                    |
| Aporte futuras capitalizaciones   |         | 4,859,960          | -                  |
| Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras                | 11      | 6,000,000          | -                  |
| Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras                  |         | -                  | (497,483)          |
|   |         | <u>10,859,960</u>  | <u>(497,483)</u>   |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de financiamiento   |         |                    |                    |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo                   |         | 1,778,089          | 46,701             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                     |         | 84,371             | 37,670             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                      |         | <u>1,862,460</u>   | <u>84,371</u>      |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Mariana de Jesús Pastrano  
Gerente General



Mónica Chuquilla  
Contadora General

## **INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

##### **(a) Constitución y operaciones**

Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda. (en adelante “la Compañía”), fue constituida y existe bajo las leyes de la República del Ecuador desde su inscripción en el Registro Mercantil el 15 de mayo del 2007 como Inmobiliaria GSM Cia. Ltda., y con fecha 9 de junio del 2009 la Superintendencia de Compañías aprobó el cambio de denominación a Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda. La Compañía en conjunto con su controladora Holding Megafamily S.A. pertenecen al grupo de empresas Mega Santamaría.

El objeto social de la Compañía se relaciona con las siguientes actividades: i) comercio de materiales para la construcción de todo tipo de bienes, sea en calidad de proveedores o comerciantes directo y ii) construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces y edificios con el fin de realizar construcciones para el arrendamiento y venta.

En el mes julio del 2014 se realiza una sesión de acciones quedando la nueva participación accionaria de la Compañía distribuida de la siguiente manera:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Holding Megafamily S.A. | 99% |
| Fundación Sursoles      | 1%  |

##### **(b) Situación financiera mundial**

En el último trimestre del 2014 la situación económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que generaría un importante déficit presupuestario durante el 2015. Adicionalmente la revalorización en el mercado mundial del Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China). Adicionalmente, durante los años 2014 y 2013 estableció ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos en las operaciones de la Compañía debido a que sus ingresos dependen de acuerdos por concesión de bienes preestablecidos y de largo plazo.

##### **(c) Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de junio del 2015 por parte de la Gerencia Financiera de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) traducidas oficialmente al idioma castellano y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

| Norma            | Tema  | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|------------------|---|---|
| NIIF 11          | Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".   | 1 de enero 2016   |
| NIC 16 y 38      | Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.   | 1 de enero 2016   |
| NIC 16 y 41      | Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".                            | 1 de enero 2016   |
| NIIF 10 y NIC 38 | Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.   | 1 de enero 2016   |
| NIC 27           | Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.  | 1 de enero 2016   |
| NIIF 9           | Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,   | 1 de enero 2018   |
| NIIF 14          | Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "  | 1 de enero 2016   |
| NIIF 15          | Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.                          | 1 de enero 2017   |
| NIIF 5           | Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.   | 1 de julio 2016   |
| NIIF 7           | Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos. | 1 de julio 2016   |
| NIC 19           | Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.   | 1 de julio 2016   |
| NIC 34           | Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.   | 1 de julio 2016   |

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas e interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

#### 2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### 2.3 Activos y pasivos financieros

##### 2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados principalmente en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo no corriente ya que presentan vencimientos originales mayores a doce meses.

**Activos financieros disponibles para la venta:** Representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones disponibles para la venta. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Medición posterior**

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales: estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios, así como la prestación de servicios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
  - (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: las cuentas por cobrar a compañías relacionadas por las transacciones comerciales se registran a su valor nominal ya que tienen plazo de recuperación en promedio de 30 días.
  - (iii) Otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar empleados): representadas principalmente por préstamos a trabajadores y funcionarios, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su adquisición.
- Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el período en que se devengan.
- c) **Activos financieros disponibles para la venta (Inversiones en acciones):** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en el patrimonio. Cuando un título valor clasificado como disponible para la venta se vende o su valor se deteriora, los ajustes acumulados por fluctuaciones en su valor razonable presentados en el patrimonio se incluyen en el estado de resultados integrales. Para la Compañía, estos activos corresponden a inversiones en entidades con un mínimo porcentaje de participación.
- d) **Otros pasivos financieros:** posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Obligaciones financieras: se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones con instituciones financieras utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros.
  - ii) Proveedores y otras cuentas por pagar: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 11 días (2013: 2 días).

- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: son obligaciones de pago por servicios adquiridos principalmente concesiones de locales comerciales y préstamos con compañías relacionadas, que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### 2.4.3 Deterioro de activos financieros:

Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda., establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar en base a las políticas de la Compañía y un análisis individualizado por tipo de cuenta y se presenta como un menor valor de las cuentas por cobrar.

#### 2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si Inmobiliaria Inmoelmana Cia. Ltda., transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.4 Propiedades de inversión

#### Medición inicial

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista para la administración.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la compañía.

#### Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

#### **2.5 Depreciación de propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usados.

El gasto por depreciación de las propiedades de inversión se carga a los resultados del periodo aplicando el método de la línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

| <u>Tipo de bienes</u>            | <u>Número de años</u> |
|----------------------------------|-----------------------|
| Edificios - estructuras grandes  | 50                    |
| Edificios - estructuras pequeñas | 35                    |

#### **2.6 Vida útil de las propiedades de inversión**

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo la Compañía mantiene como política capitalizar los costos financieros durante el periodo de construcción o adquisición, en tanto esos activos califiquen por extensión del tiempo de puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registradas con cargo a resultados en el periodo que ocurren.

#### **2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedad de inversión e intangibles)**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) y sujetos o no a amortización (intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

## **INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía registró en sus libros un deterioro total de US\$518,774 y US\$18,195 respectivamente en sus propiedades de inversión.

#### **2.8 Impuesto a la Renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la Renta del año comprende el Impuesto a la Renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la Renta corriente**

El cargo por Impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de Impuesto a la Renta del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la Renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en el caso de pérdidas recurrentes operacionales, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante los años 2014 y 2013 el Impuesto a la Renta corriente se determinó en base al impuesto causado sobre la tasa del 22%, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo.

##### **Impuesto a la Renta diferido**

El Impuesto a la Renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El Impuesto a la Renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el Impuesto a la Renta pasivo se pague.

El Impuesto a la Renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de Impuestos a la Renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la Renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. El

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Impuesto diferido activo que se genera de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias es reconocido únicamente cuando existe evidencia razonable de que este se recuperara en el tiempo.

#### 2.9 Beneficios a los empleados

**Beneficios sociales de corto plazo:** 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, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de 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 gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

**Beneficios sociales de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio):**

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación 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 empresa 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 aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% (2013: 7,00%) anual equivalente a la tasa de rendimiento esperado por la Compañía y la proyección de las tasa pasivas efectivas del sistema financiero ecuatoriano correspondientes a inversiones de hasta un año plazo reportadas por el Banco Central del Ecuador, están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban prestando sus servicios para la Compañía.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los Accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social.

#### 2.11 Reservas

Legal: de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

#### 2.12 Resultados acumulados

##### Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### 2.13 Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- i) La Compañía como arrendador: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- ii) La Compañía como arrendatario: Los alquileres por pagar bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- iii) Derechos sobre locales arrendados: Los valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento, excepto en aquellas situaciones en las que por determinadas razones legales, los derechos no pierdan valor, en cuyo caso se consideran activos intangibles de una vida útil indefinida y, por lo tanto, están sujetos a pruebas de deterioro de su valor.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**2.14 Reconocimiento de ingresos**

Ingresos ordinarios por venta de servicios

Los ingresos comprenden el valor de la venta de servicios, neto de impuestos a las ventas, descuentos y bonificaciones entregadas a los clientes. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, como se describe a continuación:

a) Ingreso por venta de servicios

La Compañía reconoce los ingresos por servicios de acuerdo al avance de obra, es decir, cuando el riesgo y los beneficios han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de la consideración, de los costos asociados.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de servicios como lo es los arrendamientos operativos que se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Adicionalmente la Compañía mantiene VIC (Valor Inicial de Concesión) los mismos que son facturados al momento de dicha concesión, estos ingresos son reconocidos en forma diferida mensualmente.

b) Ingreso por interés

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

c) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del Accionista.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: la estimación para cuentas incobrables es determinada por la Gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan en el rubro otros ingresos del estado financiero.
- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la Renta diferido: la Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- Propiedades de inversión: la determinación de las vidas útiles de depreciación de las propiedades de inversión y su deterioro relacionado que se evalúan al cierre de cada año.

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### 4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos de activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

##### a) Riesgo de mercado:

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del estado de situación financiera. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés y moneda, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, prima de riesgo de crédito.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador, publicado por autoridades de gobierno y expertos económicos.

(i) Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo; sea esto con obligaciones financieras u obligaciones a terceros, la cual se encuentra indexada a tasa de interés local.

Adicionalmente la Compañía tiene una cartera diversa de clientes por lo que no presenta al riesgo de concentración.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La mayor parte de ingresos de Inmobiliaria Inmoelmana Cía. Ltda. corresponden a arriendos de bienes inmuebles a sus compañías relacionadas; estos valores son pagados regularmente cada mes.

Los plazos y los montos de los préstamos otorgados a compañías relacionadas se establecieron en función de un análisis previo de la capacidad de cada Compañía de generar los recursos para el cumplimiento de los pagos programados; por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija y renta variable en el sistema financiero local e internacional.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo descontados.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|   | Menos de 1<br>año | Mayores a 1<br>año |
|---|-------------------|--------------------|
| <u>Al 31 de diciembre de 2014</u>                       |                   |                    |
| Obligaciones financieras                                | 1,018,142         | 5,013,664          |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas              | 399,669           | 1,359,351          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 104,335           | -                  |
| <u>Al 31 de diciembre de 2013</u>                       |                   |                    |
| Obligaciones financieras                                | -                 | -                  |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas              | 11,169,760        | 1,332,799          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 5,433             | -                  |

d) Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

|   | <u>2014</u>       | <u>2013</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Préstamos con instituciones financieras                 | 6,031,806         | -                 |
| Cuentas por pagar con entidades relacionadas            | 1,759,020         | 11,169,760        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 104,335           | 5,433             |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo              | (1,862,460)       | (84,371)          |
| <b>Deuda neta</b>                                       | <b>6,032,701</b>  | <b>11,090,822</b> |
| <b>Total Patrimonio</b>                                 | <b>13,109,932</b> | <b>7,715,491</b>  |
| <b>Capital total</b>                                    | <b>19,142,633</b> | <b>18,806,313</b> |
| <b>Ratio de apalancamiento</b>                          | <b><u>32%</u></b> | <b><u>59%</u></b> |

La disminución del ratio de apalancamiento se debe a que en el año 2014 se realizaron pagos por US\$11,090,441 a compañías relacionadas y ex Accionistas de la Compañía.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)****5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

|   | Al 31 de diciembre de 2014 |                  | Al 31 de diciembre de 2013 |                |
|---|----------------------------|------------------|----------------------------|----------------|
|   | Corriente                  | No corriente     | Corriente                  | No corriente   |
| <b>Activos financieros medidos al costo</b>                     |                            |                  |                            |                |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                             | 1,862,460                  | -                | 84,371                     | -              |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>          |                            |                  |                            |                |
| Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento             | 73,344                     | 20,561           | 113,714                    | 95,140         |
| Documentos y cuentas por cobrar                                 |                            |                  |                            |                |
| Comerciales   | 93,499                     | 150,945          | 45,591                     | -              |
| Compañías relacionadas  | 610,825                    | -                | 1,188,360                  | -              |
| Otras cuentas por cobrar  | 14,532                     | -                | 3,508                      | -              |
| <b>Activos financieros medidos al valor razonable</b>           |                            |                  |                            |                |
| Inversiones disponibles para la venta - inversiones en acciones | -                          | 286,818          | -                          | 325,860        |
| <b>Total activos financieros</b>                                | <b>2,654,660</b>           | <b>458,324</b>   | <b>1,435,544</b>           | <b>421,000</b> |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>          |                            |                  |                            |                |
| Prestamos con instituciones financieras                         | 1,018,142                  | 5,013,664        | -                          | -              |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar         | 104,335                    | 12,093           | 5,433                      | 6,700          |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas                      | 399,669                    | 1,359,351        | 11,140,643                 | -              |
| <b>Total pasivos financieros</b>                                | <b>1,522,146</b>           | <b>6,385,108</b> | <b>11,146,076</b>          | <b>6,700</b>   |

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, cuentas con compañías relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras y emisión de obligaciones, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

|                | <u>2014</u>      | <u>2013</u>   |
|----------------|------------------|---------------|
| Bancos locales | 1,862,460        | 84,371        |
|                | <u>1,862,460</u> | <u>84,371</u> |

**7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía mantiene inversiones (obligaciones emitidas por varias empresas) en diferentes emisores de acuerdo al siguiente detalle:

| Institución         | Serie | Fecha de emisión | Fecha de vencimiento | Valor nominal | Tasa de interés efectiva | Al 31 de diciembre de 2014 |              | Al 31 de diciembre de 2013 |              |
|---------------------|-------|------------------|----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
|                     |       |                  |                      |               |                          | Corriente                  | No corriente | Corriente                  | No corriente |
| Anglo Automotriz    | 001   | 10/01/2011       | 01/01/2016           | 100,000       | 7.75%                    | 25,087                     | -            | 19,707                     | 25,548       |
| Centuriosa          | 012   | 08/12/2011       | 21/05/2015           | 35,000        | 8.89%                    | 4,989                      | -            | 9,897                      | 5,030        |
| Ecuavave            | 010   | 08/12/2011       | 15/02/2016           | 17,850        | 7.28%                    | 4,204                      | 1,062        | 4,175                      | 5,321        |
| Envases del Litoral | 004   | 11/01/2011       | 05/01/2016           | 100,000       | 7.73%                    | 19,999                     | 5,088        | 19,754                     | 25,499       |
| Rosado              | 009   | 14/09/2011       | 07/09/2016           | 40,000        | 6.54%                    | 8,047                      | 6,035        | 8,066                      | 14,123       |
| Ryc                 | 002   | 10/01/2011       | 26/11/2014           | 20,000        | 8.65%                    | -                          | -            | 4,989                      | -            |
| Ryc                 | 003   | 10/01/2011       | 20/12/2014           | 60,000        | 8.67%                    | -                          | -            | 14,966                     | -            |
| Ryc                 | 011   | 08/12/2011       | 22/11/2014           | 30,000        | 8.79%                    | -                          | -            | 9,970                      | -            |
| Tia                 | 008   | #####            | 30/07/2016           | 55,000        | 6.88%                    | 11,018                     | 8,377        | 10,967                     | 19,619       |
| Norperti            | 015   | 20/11/2011       | 20/08/2014           | 41,250        | 8.79%                    | -                          | -            | 11,223                     | -            |
|                     |       |                  |                      |               |                          | 73,344                     | 20,561       | 113,714                    | 95,140       |
|                     |       |                  |                      |               |                          |                            |              |                            | 2,483        |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. VENTAS Y CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

|                             | Ingresos         |                | Cuentas por cobrar |               |
|-----------------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------|
|                             | 2014             | 2013           | 2014               | 2013          |
| Mega Santamaría S.A.        | 1,263,240        | 660,352        | -                  | -             |
| Int. Food Corp.             | 66,990           | -              | -                  | 5,336         |
| Icesa S.A.                  | 57,632           | -              | -                  | 4,591         |
| Banco de la Producción S.A. | 57,433           | -              | -                  | -             |
| Empacadora Granos del Campo | 54,000           | 72,000         | -                  | -             |
| Cooperativa Coprogreso      | 38,160           | 36,000         | -                  | -             |
| Jonathan Espín              | 4,500            | 18,000         | 10,660             | 15,800        |
| Induvallas                  | 1,312            | 3,719          | -                  | -             |
| Otros                       | 369,592          | 34,272         | 233,784            | 19,864        |
|                             | <u>1,912,859</u> | <u>824,343</u> | <u>244,444</u>     | <u>45,591</u> |
|                             | <u>2014</u>      | <u>%</u>       | <u>2013</u>        | <u>%</u>      |
| Por vencer                  | 17,362           | 7%             | 32,920             | 72%           |
| Vencidas                    |                  | 0%             | -                  | 0%            |
| De 1 a 30 días              | 5,507            | 2%             | 13,093             | 28%           |
| De 31 a 60 días             | 3,306            | 1%             | -                  | 0%            |
| De 61 a 120 días            | 65,458           | 25%            | -                  | 0%            |
| Más de 121 días             | 171,043          | 65%            | -                  | 0%            |
|                             | <u>262,676</u>   | <u>100%</u>    | <u>46,013</u>      | <u>100%</u>   |
| Provisión por deterioro (1) | <u>(18,232)</u>  | <u>-</u>       | <u>(422)</u>       | <u>-</u>      |
|                             | <u>244,444</u>   | <u>100%</u>    | <u>45,591</u>      | <u>100%</u>   |

(1) El movimiento de la provisión de cuentas incobrables es como sigue:

|                           | 2014            | 2013         |
|---------------------------|-----------------|--------------|
| Saldos al 1 de enero      | (422)           | -            |
| Provisión del año         | (17,810)        | (422)        |
| Utilizaciones             | -               | -            |
| Saldos al 31 de diciembre | <u>(18,232)</u> | <u>(422)</u> |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. PROPIEDADES DE INVERSION**

|   | Terrenos        |                     | Edificios       |                     | Total           |                     |
|---|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
|   | Valor en libros | Valor razonable (I) | Valor en libros | Valor razonable (I) | Valor en libros | Valor razonable (I) |
| Al 1 de enero del 2013                      |                 |                     |                 |                     |                 |                     |
| Costo Histórico                             | 8,244,918       | 12,425,658          | 7,702,587       | 10,441,305          | 15,947,505      | 22,866,963          |
| Deterioro                                   | -               | -                   | (324,603)       | -                   | (324,603)       | -                   |
| Depreciación acumulada                      | -               | -                   | 7,377,984       | 10,441,305          | 15,622,902      | 22,866,963          |
| Valor en libros al 1 de enero del 2013      | 8,244,918       | 12,425,658          | 7,377,984       | 10,441,305          | 15,622,902      | 22,866,963          |
| Mo vimientos 2013                           |                 |                     |                 |                     |                 |                     |
| Transferencias                              | 1,576,087       | 2,082,472           | 1,513,502       | 1,627,752           | 3,089,589       | 3,710,224           |
| Deterioro                                   | -               | -                   | (18,195)        | -                   | (18,195)        | -                   |
| Depreciación                                | -               | -                   | (116,799)       | -                   | (116,799)       | -                   |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2013 | 9,821,005       | 14,508,130          | 8,726,492       | 12,069,057          | 18,547,497      | 26,577,187          |
| Al 31 de diciembre del 2013                 |                 |                     |                 |                     |                 |                     |
| Costo Histórico                             | 9,821,005       | 14,508,130          | 9,216,089       | 12,069,057          | 19,037,094      | 26,577,187          |
| Deterioro                                   | -               | -                   | (18,195)        | -                   | (18,195)        | -                   |
| Depreciación acumulada                      | -               | -                   | (471,402)       | -                   | (471,402)       | -                   |
| Valor en libros                             | 9,821,005       | 14,508,130          | 8,726,492       | 12,069,057          | 18,547,497      | 26,577,187          |
| Mo vimientos 2014                           |                 |                     |                 |                     |                 |                     |
| Transferencias                              | 488,181         | 587,290             | 1,196,695       | 516,079             | 1,684,876       | 1,103,369           |
| Deterioro                                   | (138,932)       | -                   | (379,842)       | -                   | (518,774)       | -                   |
| Depreciación                                | -               | -                   | (178,330)       | -                   | (178,330)       | -                   |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2014 | 10,170,254      | 15,095,420          | 9,365,015       | 12,585,136          | 19,535,269      | 27,680,556          |
| Al 31 de diciembre del 2014                 |                 |                     |                 |                     |                 |                     |
| Costo Histórico                             | 10,309,186      | 15,095,420          | 10,412,784      | 12,585,136          | 20,721,970      | 27,680,556          |
| Deterioro                                   | (138,932)       | -                   | (398,037)       | -                   | (536,969)       | -                   |
| Depreciación acumulada                      | -               | -                   | (649,732)       | -                   | (649,732)       | -                   |
| Valor en libros                             | 10,170,254      | 15,095,420          | 9,365,015       | 12,585,136          | 19,535,269      | 27,680,556          |

(1) El valor razonable de las propiedades de inversión ha sido determinado empleando un enfoque de mercado y está respaldado por un informe de valuación realizado por tasadores independientes reconocidos, utilizando técnicas y metodología requeridas por la NIC 40 "Propiedades de Inversión".

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se reconoció US\$518,774 y US\$18,195 respectivamente, por concepto de deterioro en las siguientes propiedades de inversión:

**2013:**

| <u>Propiedades de inversión</u> | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> | <u>Deterioro</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| Instalaciones - Conocoto        | 251,285                | 233,090                | 18,195           |

**2014:**

| <u>Propiedades de inversión</u>              | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable</u> | <u>Deterioro</u> |
|--|------------------------|------------------------|------------------|
| Instalación y terreno - La Garzota Guayaquil | 1,622,143              | 1,103,369              | 518,774          |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA**

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

| Compañía<br>Inversiones en acciones           | Proporción de<br>participación accionaria<br>y poder de voto |       | Número de acciones |        | Valor unitario |       | Saldo contable |                | Actividad Principal                |
|---|--|-------|--------------------|--------|----------------|-------|----------------|----------------|------------------------------------|
|   | 2014   | 2013  | 2014               | 2013   | 2014           | 2013  | 2014           | 2013           |                                    |
| Cristalería del Ecuador Cridesa S.A. (1)      | 0.11%  | 0.02% | 22,400             | 4,600  | 5.12           | 4.91  | 114,240        | 22,540         | Elaboración de Productos de Vidrio |
| Cervecería Nacional CN S.A.                   | 0.01%  | 0.01% | 1,210              | 1,210  | 43.00          | 42.50 | 66,550         | 52,030         | Elaboración de Cerveza             |
| Corporación Favorita C.A. (2)                 | 0.00%  | 0.01% | 12,750             | 42,007 | 4.42           | 4.10  | 53,295         | 193,232        | Supermercado                       |
| Industrias Ales C.A. (3)                      | 0.06%  | 0.07% | 24,591             | 23,908 | 1.55           | 1.70  | 27,542         | 37,058         | Comercialización de Aceite         |
| Holcim Cementos S.A.                          | 0.10%  | 0.10% | 300                | 300    | 70.00          | 64.01 | 22,500         | 21,000         | Hormigones en General              |
| Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos (4) | 1.39%  | 0.00% | 1,806              | -      | 1.49           | -     | 2,691          | -              | Productora de Caña de Azúcar       |
| <b>Total</b>                                  |  |       |                    |        |                |       | <b>286,818</b> | <b>325,860</b> |                                    |

Durante el año 2014, se realizaron los siguientes movimientos:

- (1) Compra de 17,800 nuevas acciones por US\$92,211.
- (2) Venta de 34,273 acciones por US\$ 157,656 y adición de 5,016 nuevas acciones a un valor unitario de US\$4,15.
- (3) Adición de 683 nuevas acciones por US\$990.
- (4) Adición de 1,806 acciones por US\$2,536.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

| Entidad financiera      | Tasa de interés anual | Al 31 de diciembre de 2014 |                  |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|
|                         |                       | Corriente (1)              | No corriente     |
| Banco Internacional (2) | 8.33%                 | 1,018,142                  | 5,013,664        |
|                         |                       | <u>1,018,142</u>           | <u>5,013,664</u> |

(1) Incluye US\$61,818 relacionados con intereses por pagar.

(2) Corresponde a un crédito por US\$6,000,000 otorgado el 14 de noviembre de 2014 a una tasa del 8.33% anual y vencimiento en octubre del 2019.

**12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

|                             | Al 31 de diciembre de 2014 |               | Al 31 de diciembre de 2013 |              |
|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
|                             | Corriente                  | No corriente  | Corriente                  | No corriente |
| Proveedores locales         | -                          | 12,093        | 676                        | 3,000        |
| Otras cuentas por pagar (1) | 104,335                    | -             | 4,757                      | 3,700        |
|                             | <u>104,335</u>             | <u>12,093</u> | <u>5,433</u>               | <u>6,700</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente US\$17,818 relacionado con una provisión para pago de la contribución a la Superintendencia de Compañías.

**13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Composición:**

|   | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|---|---------------|---------------|
| <u>Impuestos por recuperar</u>                          |               |               |
| Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado | 60,365        | 47,123        |
| Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta        | -             | 11,879        |
|   | <u>60,365</u> | <u>59,002</u> |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|   | <u>2014</u>   | <u>2013</u>  |
|---|---------------|--------------|
| <u>Impuestos por pagar</u>                              |               |              |
| Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado | 267           | 90           |
| Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta        | 14,423        | 1,116        |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar              | 834           | -            |
|   | <u>15,524</u> | <u>1,206</u> |

**(b) Impuesto a la Renta**

La composición del Impuesto a la Renta es el siguiente:

|                               | <u>2014</u>      | <u>2013</u>    |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Impuesto a la Renta corriente | 285,235          | 130,622        |
| Impuesto a la Renta diferido  | <u>(117,953)</u> | <u>10,044</u>  |
|                               | <u>167,282</u>   | <u>140,666</u> |

**(c) Conciliación contable tributaria (determinación del Impuesto a la Renta corriente)**

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la Renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

|   | <u>2014</u>      | <u>2013</u>     |
|---|------------------|-----------------|
| Utilidad del año antes de Participación laboral e Impuesto a la renta | 825,009          | 552,792         |
| Menos - Participación a laboral                                       | <u>(123,751)</u> | <u>(82,919)</u> |
|   | 701,258          | 469,873         |
| Menos - Ingresos exentos  | (53,388)         | (66,183)        |
| Más - Gastos no deducibles (1)  | 640,644          | 180,119         |
| Más - Otras partidas conciliatorias                                   | <u>8,009</u>     | <u>9,927</u>    |
| Total partidas conciliatorias   | <u>471,514</u>   | <u>40,944</u>   |
| Base tributaria   | 1,296,523        | 593,736         |
| Base Imponible 22%  | 1,296,523        | 593,736         |
| Tasa impositiva   | 22%              | 22%             |
| Impuesto a la Renta al 22%  | <u>285,235</u>   | <u>130,622</u>  |
| Impuesto a la Renta corriente   | <u>285,235</u>   | <u>130,622</u>  |

- (1) El ejercicio 2014 incluye principalmente: i) pérdida relacionada con el deterioro de propiedades de inversión por US\$518,774 (2013: 18,195) y ii) gasto depreciación de construcciones (propiedades de inversión) en terrenos de terceros US\$103,448.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de Impuesto a la Renta del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Durante los años 2014 y 2013 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22%, sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del Impuesto a la Renta correspondiente.

**(d) Determinación del Impuesto a la Renta por pagar**

Al 31 de diciembre de cada año, es el siguiente:

|   | <u>2014</u>    | <u>2013</u>     |
|---|----------------|-----------------|
| Impuesto a la Renta causado                           | 285,235        | 130,622         |
| Menos   |                |                 |
| Crédito tributario por retenciones en la fuente       | (162,772)      | (92,555)        |
| Anticipo de Impuesto a la Renta                       | <u>(8,257)</u> | <u>(82,943)</u> |
| Provisión (Crédito tributario) de Impuesto a la Renta | <u>114,206</u> | <u>(44,876)</u> |

**(e) Impuesto a la Renta diferido**

El análisis de Impuestos diferidos es el siguiente:

|  | <u>2014</u>     | <u>2013</u>     |
|--|-----------------|-----------------|
| Impuestos diferidos activos / pasivos:                         |                 |                 |
| Impuesto diferido activo que se pagará después de 12 meses     | 121,955         | 17,660          |
| Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses | <u>(14,309)</u> | <u>(14,309)</u> |
|  | <u>107,646</u>  | <u>3,351</u>    |

El movimiento de la cuenta Impuesto a la Renta diferido es el siguiente:

|   | <u>Impuesto diferido</u> |               | <u>Neto</u>     |
|---|--------------------------|---------------|-----------------|
|   | <u>Activo</u>            | <u>Pasivo</u> |                 |
| Al 1 de enero del 2013                                | 31,867                   | (18,472)      | 13,395          |
| Crédito (débito) a resultados por impuestos diferidos | <u>(14,207)</u>          | <u>4,163</u>  | <u>(10,044)</u> |
| Al 31 de diciembre del 2013                           | 17,660                   | (14,309)      | 3,351           |
| Compensación de crédito tributario                    | (13,658)                 | -             | (13,658)        |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos          | <u>103,644</u>           | <u>14,309</u> | <u>117,953</u>  |
| Al 31 de diciembre del 2014                           | <u>107,646</u>           | -             | <u>107,646</u>  |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El movimiento del Impuesto a la Renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

|   | Activo                                |                      | Pasivo                                |          |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------|
|   | Deterioro de otras cuentas por cobrar | Pérdidas tributarias | Deterioro de otras cuentas por cobrar | Total    |
| Impuestos diferidos pasivos y activos:                  |                                       |                      |                                       |          |
| Al 1 de enero de 2013                                   | -                                     | 16,286               | (18,473)                              | (2,187)  |
| Crédito / (débito) a resultados por impuestos diferidos | 4,003                                 | (2,629)              | 4,164                                 | 5,538    |
| Al 31 de diciembre del 2013                             | 4,003                                 | 13,657               | (14,309)                              | 3,351    |
| Crédito / (débito) a resultados por impuestos diferidos | 117,301                               | (13,657)             | 14,309                                | 117,953  |
| Compensación de crédito tributario                      | (13,658)                              | -                    | -                                     | (13,658) |
| Al 31 de diciembre del 2014                             | 107,646                               | -                    | -                                     | 107,646  |

La relación entre el gasto por Impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

|   | 2014      | 2013     |
|---|-----------|----------|
| Utilidad del año antes de impuestos   | 701,258   | 469,873  |
| Tasa impositiva vigente   | 22%       | 22%      |
| Impuesto a la Renta   | 154,277   | 103,372  |
| Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal |           |          |
| Menos - Ingresos exentos  | (11,745)  | (14,560) |
| Más - Gastos no deducibles  | 140,941   | 39,626   |
| Más - Otras partidas conciliatorias   | 1,762     | 2,184    |
| Impuesto a la Renta causado   | 285,235   | 130,622  |
| Impuesto a la Renta diferido  | (117,953) | 10,044   |
| Gasto Impuesto a la Renta del año   | 167,282   | 140,666  |
| Tasa efectiva   | 23.85%    | 29.94%   |

**(f) Situación fiscal -**

Los años 2011 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**(g) Otros asuntos - Reformas Tributarias**

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de Impuesto a la Renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de Impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros;
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de Impuesto a la Renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el Impuesto a la Renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de Impuesto a la Renta entre el 22% y el 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con Impuesto a los Consumos Especiales para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que las mismas no tienen efectos significativos, principalmente en lo relacionado a la no deducibilidad de la depreciación de revaluaciones de activos fijos y propiedades de inversión, ya que Inmoelmana Cía. Ltda. ha considerado este rubro como no deducible.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**14. PROVISIONES**

|                         | Saldos al<br>inicio del año | Incrementos | Pagos y/o<br>utilizaciones | Saldos al<br>final del año |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Año 2014</u>         |                             |             |                            |                            |
| Corto Plazo             |                             |             |                            |                            |
| Beneficios sociales (1) | 83,656                      | 135,802     | 95,373                     | 124,085                    |
| Largo Plazo             |                             |             |                            |                            |
| Jubilación patronal     | 298                         | 226         | 343                        | 181                        |
| Desahucio               | 316                         | 200         | 384                        | 132                        |
|                         | 614                         | 426         | 727                        | 313                        |
| <u>Año 2013</u>         |                             |             |                            |                            |
| Corto Plazo             |                             |             |                            |                            |
| Beneficios sociales (1) | 34,629                      | 83,285      | 34,258                     | 83,656                     |
| Largo Plazo             |                             |             |                            |                            |
| Jubilación patronal     | 126                         | 172         | -                          | 298                        |
| Desahucio               | 165                         | 151         | -                          | 316                        |
|                         | 291                         | 323         | -                          | 614                        |

- (1) Incluye US\$136,205 (2013: US\$82,919) de participación de los trabajadores en las utilidades, además de provisiones por aporte patronal al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, décimo tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva y vacaciones.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías relacionadas:

|  | <u>Relación</u>      | <u>2014</u>      | <u>2013</u>       |
|--|----------------------|------------------|-------------------|
| <u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>                                       |                      |                  |                   |
| Mega Santa María S.A. (1)  | Compañía relacionada | -                | 1,188,360         |
| Inmomega Cía. Ltda. (2)  | Compañía relacionada | 610,825          | -                 |
|  |                      | <u>610,825</u>   | <u>1,188,360</u>  |
| <u>Cuentas por pagar relacionadas - Corrientes</u>                           |                      |                  |                   |
| Inmobiliaria Leo S.C.C.  | Compañía relacionada | 62,555           | 316,540           |
| Barrera Pastrano Sandra Maritza  | Ex accionista        | 52,000           | 1,411,499         |
| Pastrano Mariana de Jesús  | Otros relacionados   | -                | 5,711,807         |
| Mega Santa María S.A. (3)  | Compañía relacionada | 285,114          | 666,999           |
| Barrera Pastrano María Fernanda  | Ex accionista        | -                | 946,703           |
| Barrera Pastrano Angelita del Rocío  | Ex accionista        | -                | 946,703           |
| Comercial Mery S.C.C.  | Compañía relacionada | -                | 67,845            |
| Barrera Pastrano Eduardo Javier  | Ex accionista        | -                | 1,016,663         |
| Pila taxi Vicente  | Otros relacionados   | -                | 85,000            |
|  |                      | <u>399,669</u>   | <u>11,169,760</u> |
| <u>Cuentas por pagar relacionadas - Largo plazo</u>                          |                      |                  |                   |
| Mega Santa María S.A. (3)  | Compañía relacionada | 1,359,351        | -                 |
|  |                      | <u>1,359,351</u> | <u>-</u>          |
| <u>Ingreso diferido por concesiones de locales comerciales - corto plazo</u> |                      |                  |                   |
| Mega Santa María S.A. (4)  |                      | 150,735          | 150,735           |
| Otros no relacionados  |                      | 29,117           | -                 |
|  |                      | <u>179,852</u>   | <u>150,735</u>    |
| <u>Ingreso diferido por concesiones de locales comerciales - largo plazo</u> |                      |                  |                   |
| Mega Santa María S.A. (4)  |                      | 1,182,067        | 1,332,799         |
| Otros no relacionados  |                      | 210,058          | -                 |
|  |                      | <u>1,392,125</u> | <u>1,332,799</u>  |

- (1) Corresponde al saldo pendiente de cobro derivado de la concesión comercial de los locales comerciales ubicados en Tumbaco.
- (2) Corresponde a saldos adeudados por su compañía relacionada Inmomega Cía. Ltda. debido a pagos realizados por la Compañía en su nombre, devenga una tasa de interés del 5% y son pagaderos en el corto plazo.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a un préstamo otorgado en julio del 2014 por su compañía relacionada Mega Santamaría S.A. por US\$1,600,000 a una tasa de interés anual de 6.80% y con vencimiento en julio del 2019.
- (4) Corresponde a concesiones comerciales sobre locales comerciales, según el siguiente detalle:

| <u>Concesión</u>          | <u>Fecha de Contrato</u> | <u>Valor</u> | <u>Saldo al 31 de diciembre del</u> |                  |
|---------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------------|------------------|
|                           |                          |              | <u>2014</u>                         | <u>2013</u>      |
| Mega Santamaría - La Luz  | Sep.- 2013               | 450,000      | 390,000                             | 435,000          |
| Mega Santamaría - Tumbaco | Dic.- 2013               | 1,057,345    | 942,802                             | 1,048,534        |
|                           |                          |              | <u>1,332,802</u>                    | <u>1,483,534</u> |

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

|                                    | <u>Relación</u>             | <u>2014</u>      | <u>2013</u>    |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------|
| <u>Venta de servicios</u>          |                             |                  |                |
| Mega Santamaría S.A.               | Concesiones y arrendamiento | 1,413,975        | 660,352        |
| Empacadora Granos del Campo        | Arrendamiento               | 54,000           | 72,000         |
|                                    |                             | <u>1,467,975</u> | <u>732,352</u> |
| <u>Compras de bienes inmuebles</u> |                             |                  |                |
| Barrera Pastrano Sandra Maritza    | Accionista y Vicepresidenta | 52,000           | -              |
|                                    |                             | <u>52,000</u>    | <u>-</u>       |
| <u>Reembolso de gastos</u>         |                             |                  |                |
| Inmomega Cía. Ltda.                |                             | 610,825          | -              |
|                                    |                             | <u>610,825</u>   | <u>-</u>       |

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Administración de la Compañía no ha otorgado ningún tipo de garantías a sus compañías relacionadas.

**16. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO**

Jubilación patronal

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2014 y 2013 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### Desahucio

Esta provisión cubre los beneficios de terminación 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 empresa o empleador.

El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

|  | Jubilación  |             | Desahucio   |             | Total       |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Al 1 de enero  | 337         | 165         | 277         | 126         | 614         | 291         |
| Costo por servicios corrientes                         | 205         | 81          | 178         | 141         | 383         | 222         |
| Costo por intereses                                    | 21          | 9           | 22          | 11          | 43          | 20          |
| Rendimiento esperado de los activos<br>afectos al plan | -           | -           | -           | 1           | -           | 1           |
| Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI                   | (120)       | 82          | (385)       | (2)         | (505)       | 80          |
| Reducciones/ Utilizaciones                             | (222)       | -           | -           | -           | (222)       | -           |
| Al 31 de diciembre                                     | <u>221</u>  | <u>337</u>  | <u>92</u>   | <u>277</u>  | <u>313</u>  | <u>614</u>  |

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

|  | <u>2014</u>  | <u>2013</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Tasa de descuento                              | 6.54%        | 7.00%        |
| Vida laboral promedio remanente                | 6.80%        | 6.70%        |
| Futuro incremento salarial                     | 3.00%        | 3.00%        |
| Futuro incremento de pensiones                 | 0.025        | 0.025        |
| Tasa de rotación (promedio)                    | 18.14%       | 8.90%        |
| Tasa de mortalidad e invalidez (1)             | TM IESS 2002 | TM IESS 2002 |
| Tasa de rotación                               | 11.80%       | 8.90%        |
| Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres) | 25 años      | 25 años      |

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

#### 17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de US\$3,505,240.

El 15 de diciembre de 2014 la Junta General de Accionistas aprobó un aumento de capital por US\$4,859,960 mediante aporte directo de los Accionistas y el correspondiente incremento del capital

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

suscrito de la Compañía a US\$8,362,200. A la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra en trámite la aprobación del referido aumento por parte de la Superintendencia de Compañías.

**18. OTROS GASTOS OPERACIONALES**

| <u>Cuentas</u>               | <u>2014</u>   | <u>2013</u>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Dividendos ganados           | 53,388        | 66,183        |
| Perdida en venta de acciones | (20,366)      | -             |
| Intereses ganados (1)        | 10,984        | 20,210        |
| Otros (2)                    | 3,161         | 3             |
| Total                        | <u>47,167</u> | <u>86,396</u> |

(1) Corresponde a los intereses ganados en las inversiones en obligaciones que mantiene la compañía.  
Ver nota 7.

**19. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

| 2014                               | Gastos de<br>administración y<br>ventas | Gastos<br>financieros | Total            |
|------------------------------------|---|-----------------------|------------------|
| Sueldos y beneficios               | 135,572                                 | -                     | 135,572          |
| Tasas y Contribuciones             | 174,264                                 | -                     | 174,264          |
| Depreciaciones                     | 178,330                                 | -                     | 178,330          |
| Honorarios y Notarios              | 71,856                                  | -                     | 71,856           |
| Deterioro Propiedades de Inversión | 536,585                                 | -                     | 536,585          |
| Intereses Bancarios                | -                                       | 44,897                | 44,897           |
| Servicios Básicos                  | 3,030                                   | -                     | 3,030            |
| Comisiones                         | 10,624                                  | 61,818                | 72,442           |
| Viajes                             | 34,275                                  | -                     | 34,275           |
| Otros                              | 7,517                                   | -                     | 7,517            |
|                                    | <u>1,152,053</u>                        | <u>106,715</u>        | <u>1,258,768</u> |

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| 2013                               | Gastos de<br>administración y<br>ventas | Gastos<br>financieros | Total          |
|------------------------------------|---|-----------------------|----------------|
| Sueldos y beneficios               | 98,471                                  | -                     | 98,471         |
| Tasas y Contribuciones             | 89,275                                  | -                     | 89,275         |
| Depreciaciones                     | 146,799                                 | -                     | 146,799        |
| Honorarios y Notarios              | 45,933                                  | -                     | 45,933         |
| Deterioro Propiedades de Inversión | 18,195                                  | -                     | 18,195         |
| Intereses Bancarios                | -                                       | 21,183                | 21,183         |
| Servicios Básicos                  | 2,849                                   | -                     | 2,849          |
| Comisiones                         | 8,549                                   | 119                   | 8,668          |
| Viajes                             | -                                       | -                     | -              |
| Otros                              | 9,493                                   | -                     | 9,493          |
|                                    | <u>419,564</u>                          | <u>21,302</u>         | <u>440,866</u> |

**20. PRINCIPALES COMPROMISOS**

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014, se detallan a continuación:

- Contrato de cesión de derechos y obligaciones.- La Compañía mantiene suscrito con su compañía relacionada Mega Santamaría S.A. un acuerdo mediante el cual está última le concede los derechos y obligaciones derivados de la concesión de la Plaza Comercial Santamaría – Tumbaco.
- Contrato de arrendamiento.- La Compañía mantiene firmados contratos con sus Compañías relacionadas, por concepto de arrendamientos de locales comerciales a ser usados como puntos de venta y bodegas, el período de dichos arrendamientos en promedio es de 10 años.

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \* \*