

INMOMARIUXI C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOMARIUXI C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOMARIUXI C. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOMARIUXI C. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOMARIUXI C. A. al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



SC-RNAE 069

Abril 15 de 2016



Gino A. Frazo, Socio
Registro No. 17121

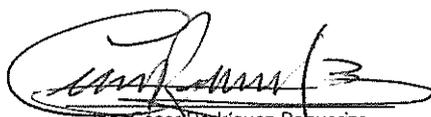
INMOMARIUXI C. A.
(Guayaquil - Ecuador)

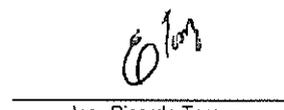
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$ 8,045,212	3,407,718
Activos financieros	7	362,349	343,491
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8	3,101,767	2,634,892
Otras cuentas por cobrar	8	2,918,218	3,688,314
Contratos de construcción en curso	9	4,650,232	2,793,804
Gastos pagados por anticipado		34,581	-
Total activos corrientes		19,112,359	12,868,219
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar comerciales	8	405,208	715,329
Inversiones en acciones	10	290,065	290,065
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	11	2,517,182	1,992,881
Activos intangibles	12	-	90,000
Impuesto diferido activo	13	1,202	1,202
Total activos no corrientes		3,213,657	3,089,477
Total activos		US\$ 22,326,016	15,957,696
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	14	US\$ 65,900	81,539
Cuentas por pagar comerciales	15	3,454,657	5,354,367
Impuesto a la renta por pagar	13	-	68,633
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	15	2,004,152	2,504,943
Total pasivos corrientes		5,524,709	8,009,482
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	14	-	65,900
Otras cuentas por pagar	15	13,470,794	5,044,280
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	16	790,865	751,951
Impuesto diferido pasivo	13	41,824	46,916
Total pasivos no corrientes		14,303,483	5,909,047
Total pasivos		19,828,192	13,918,529
Patrimonio:			
Capital acciones	17	268,000	268,000
Reserva legal	17	134,000	104,840
Reserva de capital	17	168,210	168,210
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	17	201,319	201,319
Utilidades disponibles		1,726,295	1,296,798
Total patrimonio		2,497,824	2,039,167
Total pasivos y patrimonio		US\$ 22,326,016	15,957,696


Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal.


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2015	2014
Ingreso de actividades ordinarias	21	US\$ 22,631,694	18,104,576
Costo de las ventas	22	(19,499,719)	(14,638,270)
Utilidad bruta		3,131,975	3,466,306
Otros ingresos	23	62,545	99,584
Gastos de administración y generales	22	(2,382,233)	(2,149,681)
Otros gastos		(355,180)	(417,928)
		(2,674,868)	(2,468,025)
Utilidad en operaciones		457,107	998,281
Ingreso financiero:			
Intereses pagados		(32,946)	(48,038)
Ingresos financieros	24	146,218	243,523
Ingreso financiero, neto		113,272	195,485
Utilidad antes de impuesto a la renta		570,379	1,193,766
Impuesto a la renta	13	(188,884)	(322,598)
Utilidad neta		381,495	871,168
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:			
Ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	16	77,162	37,504
Otros resultados integrales		77,162	37,504
Utilidad neta y otros resultados integrales		US\$ 458,657	908,672


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2014	US\$	268,000	25,000	168,210	201,319	886,265	1,548,794
Apropiación para reserva legal		-	79,840	-	-	(79,840)	-
Transacción con accionistas:							
Dividendos declarados	17	-	-	-	-	(418,299)	(418,299)
Total resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	871,168	871,168
Otros resultados integrales	17	-	-	-	-	37,504	37,504
Saldos al 31 de diciembre de 2014		<u>268,000</u>	<u>104,840</u>	<u>168,210</u>	<u>201,319</u>	<u>1,296,798</u>	<u>2,039,167</u>
Apropiación para reserva legal		-	29,160	-	-	(29,160)	-
Total resultados integrales:							
Utilidad neta		-	-	-	-	381,495	381,495
Otros resultados integrales	17	-	-	-	-	77,162	77,162
Saldos al 31 de diciembre de 2015	US\$	<u>268,000</u>	<u>134,000</u>	<u>168,210</u>	<u>201,319</u>	<u>1,726,295</u>	<u>2,497,824</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas de 2014

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 31,776,484	17,762,199
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(25,942,490)	(16,202,885)
Impuesto a la renta pagado	(400,328)	(232,919)
Intereses recibidos	122,921	219,025
Intereses pagados	(32,984)	(48,073)
Dividendos recibidos	23,297	24,498
Efectivo misceláneo recibido	49,795	57,779
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>5,596,695</u>	<u>1,579,624</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos	(715,700)	(1,036,008)
Adquisición de activos financieros	(18,858)	(343,491)
Producto de la venta de propiedad, maquinarias y equipos	32,114	65,855
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>(702,444)</u>	<u>(1,313,644)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos y obligaciones financieras	(81,501)	(74,791)
Dividendos pagados	(175,256)	(510,773)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(256,757)</u>	<u>(585,564)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes a efectivo	4,637,494	(319,584)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>3,407,718</u>	<u>3,727,302</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u>US\$ 8,045,212</u>	<u>3,407,718</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

INMOMARIUXI C. A. ("la Compañía"), fue constituida el 11 de abril de 1985 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es brindar el servicio de ejecución de obras de construcción bajo el esquema de precio fijo y honorarios por administración. La Compañía se encuentra domiciliada en Chile 2510-A y General Gómez, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 11 de abril de 2016 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2016, se incluye en la nota 16 - medición de obligaciones por beneficios definidos, supuestos actuariales claves y en la nota 3(h).i – reconocimiento de ingresos – contratos de construcción.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros Disponibles para la Venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que no clasifican como préstamos y partidas por cobrar o para negociar o mantenidos hasta el vencimiento. Estos activos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden principalmente a la inversión minoritaria de la Compañía en entidades cuyas acciones no se cotizan en el Mercado de Valores, sobre las que no existe ningún tipo de control o influencia significativa, y que la Compañía mantiene al costo.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Contratos de Construcción en Curso

Los contratos de construcción, son contratos negociados con un cliente para la construcción de un activo o un grupo de activos, donde el cliente es capaz de especificar los elementos principales del diseño. La política contable para el reconocimiento de los ingresos del contrato se describe en la nota 3.h.i.. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad, los costos de los contratos son reconocidos como un gasto en función de la etapa de terminación del contrato a la fecha del estado de situación financiera. Cuando es probable que los costos totales del contrato excedan los ingresos ordinarios totales del contrato, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los costos del contrato se reconocen como un gasto en el período en que se incurren.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los contratos de construcción en curso representan el monto bruto no facturado que se espera cobrar a los clientes por los trabajos bajo contratos llevados a cabo a la fecha. Se valorizan al costo más las ganancias reconocidas a la fecha (véase nota 3.h.i.), menos las facturaciones parciales y las pérdidas reconocidas. El costo incluye todos los gastos relacionados directamente con los proyectos específicos.

(d) Propiedad, Maquinarias y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, maquinarias y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad, maquinarias y equipos al 1 de enero de 2010, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

La propiedad, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de propiedad, maquinarias y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, maquinarias y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de la propiedad, maquinarias y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, maquinarias y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	<u>5 años</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto a la renta diferido, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(f) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Contratos de Construcción

Los ingresos de actividades ordinarias de los contratos de construcción se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La medición de los ingresos de actividades ordinarias procedentes del contrato estará afectada por diversas incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones necesitan, a menudo, ser revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelven las incertidumbres. Por consiguiente, la cuantía de los ingresos de actividades ordinarias provenientes de los contratos de construcción pueden aumentar o disminuir de un período a otro.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los ingresos por contratos de construcción incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el contrato de trabajo, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea probable que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. Tan pronto el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos asociados con el mismo son reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de ese contrato son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada por causa de un contrato se reconoce inmediatamente en resultados.

Los ingresos de actividades ordinarias derivados de los contratos de construcción a precio fijo, se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización, medido con referencia al porcentaje de costos incurridos ejecutados en relación con el total del presupuesto estimado para cada contrato.

Los ingresos de actividades ordinarias de los contratos de construcción de margen sobre el costo se reconocen por referencia a los costos recuperables incurridos en el período, más el margen de ganancia correspondiente, medido por la proporción que los costos incurridos hasta la fecha representan en los totales estimados para todo el contrato.

ii. Servicios

El ingreso por servicios es reconocido cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(i) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, y dividendos recibidos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo; y los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos, esto es, la fecha en que los dividendos son declarados para su distribución.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

(a) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación de la NIIF 9. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 15; sin embargo, no anticipa que su adopción tenga un impacto significativo sobre los estados financieros. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

(c) Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para la Adquisición de Intereses en Operaciones Conjuntas (Enmiendas a la NIIF 11).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38).
- Agricultura: Plantas Productoras (Enmiendas a la NIC 16 y NIC 41).
- Método del Valor Patrimonial en los Estados Financieros Separados (Enmiendas a la NIC 27).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación (Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmiendas a la NIC 1).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2012 – 2014 (varias normas).

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasa de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproxima al monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	US\$ 4,186	6,955
Depósitos en bancos	7,998,859	2,982,866
Inversiones financieras	<u>42,167</u>	<u>417,897</u>
	US\$ <u>8,045,212</u>	<u>3,407,718</u>

Al 31 de diciembre de 2015, inversiones financieras por US\$42,167 corresponden a depósitos a plazo fijo a no más de 31 días plazo y tasa de interés fija anual del 3.5% (US\$417,897 corresponden a depósitos a plazo fijo a no más de 32 días plazo y tasa de interés fija anual del 3%, en el 2014).

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 los activos financieros por US\$362,349 corresponden a depósitos a plazo fijo a 182 días plazo y tasa de interés fija anual del 6.25% (depósitos a plazo fijo por US\$343,491 a 182 días plazo y tasa de interés fija anual del 5%, en el 2014).

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de cuentas por cobrar comerciales corrientes y no corrientes y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Notas	2015	2014
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	US\$	3,161,068	2,694,193
Provisión para deterioro		<u>(59,301)</u>	<u>(59,301)</u>
	US\$	<u>3,101,767</u>	<u>2,634,892</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Reembolso de gastos por cobrar	US\$	1,389,707	2,569,377
Fondo de garantía retenido		859,753	671,067
Anticipos a proveedores		316,015	399,712
Compañías relacionadas	20	18,131	40,553
Impuesto a la renta pagado en exceso	13	137,719	-
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		192,926	-
Funcionarios y empleados		<u>3,967</u>	<u>7,605</u>
	US\$	<u>2,918,218</u>	<u>3,688,314</u>
Cuentas por cobrar comerciales no corrientes:			
Clientes locales	US\$	<u>405,208</u>	<u>715,329</u>

El saldo de reembolso de gastos por cobrar corresponde a la facturación de los costos incurridos en los contratos de construcción por Administración y Dirección Técnica (contrato de honorarios por administración).

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 18.

(9) Contratos de Construcción en Curso

A la fecha del estado de situación financiera, los costos incurridos más la utilidad estimada menos los montos facturados por los contratos de construcción en curso son como sigue:

		2015	2014
Costos incurridos más utilidad estimada	US\$	14,346,747	4,254,719
Menos montos facturados		<u>9,696,515</u>	<u>1,460,915</u>
	US\$	<u>4,650,232</u>	<u>2,793,804</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 un resumen de las inversiones en acciones es el siguiente:

	% de <u>participación</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con participación minoritaria al costo:				
Guayhost - Howard Jhonson Guayaquil	1.67%	US\$	92,000	92,000
Landuni - Hotel Sheraton	0.97%		170,565	170,565
Fiadhot - Howard Jhonson Manta	0.92%		<u>27,500</u>	<u>27,500</u>
		US\$	<u>290,065</u>	<u>290,065</u>

En el año 2015, la Compañía recibió dividendos en efectivo de las entidades antes indicadas por un monto en agregado de US\$23,297 (US\$24,498, en el 2014).

(11) Propiedad, Maquinarias y Equipos

El detalle y movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Terrenos	Edificios y estructuras	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Vehículos	Muebles y enseres	Equipos de computación	En construcción	Total
Costo o costo atribuido:										
Saldo al 1 de enero de 2014	US\$	232,404	528,539	3,655	1,476,131	323,125	199,788	136,408	18,431	2,918,481
Adiciones		323,063	576,936	-	-	114,095	-	21,914	-	1,036,008
Ventas y bajas		-	-	-	(197,318)	(91,196)	-	(14,583)	-	(303,097)
Saldo al 31 de diciembre de 2014		555,467	1,105,475	3,655	1,278,813	346,024	199,788	143,739	18,431	3,651,392
Adiciones		29,686	620,117	-	12,443	48,205	1,262	3,987	-	715,700
Ventas y bajas		-	-	-	(12,945)	-	(345)	(1,384)	(18,431)	(33,105)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	US\$	585,153	1,725,592	3,655	1,278,311	394,229	200,705	146,342	-	4,333,987
Depreciación acumulada:										
Saldo al 1 de enero de 2014	US\$	-	(132,138)	(929)	(1,154,589)	(207,796)	(148,901)	(124,776)	-	(1,769,129)
Gasto de depreciación del año		-	(26,427)	(365)	(74,540)	(43,939)	(12,089)	(11,069)	-	(168,429)
Ventas y bajas		-	-	-	197,318	67,394	-	14,335	-	279,047
Saldo al 31 de diciembre de 2014		-	(158,565)	(1,294)	(1,031,811)	(184,341)	(160,990)	(121,510)	-	(1,658,511)
Gasto de depreciación del año		-	(58,718)	(365)	(46,973)	(47,904)	(7,872)	(10,203)	-	(172,035)
Ventas y bajas		-	-	-	12,226	-	345	1,170	-	13,741
Saldo al 31 de diciembre de 2015	US\$	-	(217,283)	(1,659)	(1,066,558)	(232,245)	(168,517)	(130,543)	-	(1,816,805)
Valor neto en libros:										
Al 31 de diciembre de 2014	US\$	555,467	946,910	2,361	247,002	161,683	38,798	22,229	18,431	1,992,881
Al 31 de diciembre de 2015	US\$	585,153	1,508,309	1,996	211,753	161,984	32,188	15,799	-	2,517,182

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Activos Intangibles

Al 31 de diciembre de 2014 los activos intangibles por US\$90,000, corresponden a programas de computación en proceso de desarrollo e implementación, los cuales reemplazarán al actual sistema administrativo y operativo de la Compañía. En el año 2015, la Administración de la Compañía y el proveedor del programa de computación decidieron terminar anticipadamente y de mutuo acuerdo el contrato de servicios, con base a su evaluación del costo/beneficio que representaría continuar con la implementación del sistema a fin de que se ajuste a las necesidades de la Compañía. Por consiguiente, al cierre de 2015 la Compañía castigó contra resultados el monto registrado como activos intangibles por US\$90,000.

(13) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad en resultados y consiste de:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	193,976	329,980
Impuesto a la renta diferido		<u>(5,092)</u>	<u>(7,382)</u>
	US\$	<u>188,884</u>	<u>322,598</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

El 23 de diciembre de 2014 se aprobó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal publicada en el Registro Oficial No. 405 del 29 de diciembre de 2014, en el cual se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2015 estableciendo como tarifa general el 22%; sin embargo, dicha tarifa se incrementará hasta el 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2015	2014
Utilidad neta	US\$	381,495	871,168
Impuesto a la renta		188,884	322,598
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>570,379</u>	<u>1,193,766</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	125,483	262,628
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		72,849	71,933
Ingresos exentos		(4,356)	(4,581)
Impuesto diferido revertido		<u>(5,092)</u>	<u>(7,382)</u>
	US\$	<u>188,884</u>	<u>322,598</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones de impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2015		2014	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldos al inicio del año	US\$	-	68,633	28,428	-
Impuesto a la renta corriente del año		-	193,976	-	329,980
Anticipo y retenciones de impuesto a la renta		331,695	-	232,919	-
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(68,633)	-	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		<u>(193,976)</u>	<u>(193,976)</u>	<u>(261,347)</u>	<u>(261,347)</u>
Saldos al final del año	US\$	<u>137,719</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,633</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres años o puede ser recuperado previa presentación de la solicitud respectiva.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Saldo al 1 enero 2014	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2014	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2015
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Provisiones para posibles contingencias laborales	US\$ 1,202	-	1,202	-	1,202
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$ 54,298	(7,382)	46,916	(5,092)	41,824

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Situación Fiscal

En febrero de 2015 mediante Orden de Determinación No. DZ8-ASODETC15-00000002, el Servicio de Rentas Internas notificó a la Compañía el inicio del proceso de auditoría tributaria sobre la declaración de impuesto a la renta del año 2013. Hasta la presente fecha la auditoría se encuentra en proceso y se está a la espera de los resultados.

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2012 al 2015 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(14) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y liquidez, véase la nota 18.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancario garantizado	US\$	65,900	81,539
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario garantizado		<u>-</u>	<u>65,900</u>
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	<u>65,900</u>	<u>147,439</u>

Términos y Calendario de Reembolso de la Deuda

Todos los préstamos están denominados en US dólares. Los términos y condiciones de los préstamos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	Año de vencimiento	Tasa anual de interés		<u>2015</u>		<u>2014</u>	
				Valor nominal	Importe en libros	Valor nominal	Importe en libros
Préstamo bancario garantizado a largo plazo y tasa de interés variable	2016	TPR + 1.2%	US\$	<u>65,869</u>	<u>65,900</u>	<u>147,370</u>	<u>147,439</u>

Los préstamos bancarios están garantizados con la firma de uno de los accionistas.

(15) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se detallan como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar comerciales:				
Proveedores locales		US\$	3,272,573	5,216,421
Proveedores - compañías relacionadas	20		<u>182,084</u>	<u>137,946</u>
		US\$	<u>3,454,657</u>	<u>5,354,367</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:				
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		US\$	151,678	189,237
Impuesto al valor agregado por pagar			-	212,716
Dividendos por pagar			1,176,546	1,351,802
Beneficios a empleados	16		640,750	709,540
Otras			<u>35,178</u>	<u>41,648</u>
		US\$	<u>2,004,152</u>	<u>2,504,943</u>
Otras cuentas por pagar no corrientes:				
Garantías retenidas a proveedores		US\$	1,094,370	978,416
Anticipos recibidos de clientes			<u>12,376,424</u>	<u>4,065,864</u>
		US\$	<u>13,470,794</u>	<u>5,044,280</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En saldo de anticipos recibidos de clientes al 31 de diciembre de 2015 incluye los siguientes anticipos: Edificio Spazio por US\$3,407,702; Centro Comercial Alhambra por US\$2,810,920; Remodelación de Almacénes Juan Eljuri por US\$1,085,748; Edificio Los Arcos Plaza por US\$1,338,325; Edificio Blue Bay I por US\$1,094,317; y, Remodelación de los pisos 4 y 5 del Banco de Guayaquil por US\$533,289, entre los principales (construcción de Edificio el Portal por US\$1,051,688; Residencias Pragide I por US\$1,392,238; y, Torres Belini 3 y 4 por US\$412,948, entre los principales, en el 2014).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 18.

(16) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Contribuciones de seguridad social	US\$	197,656	167,398
Beneficios sociales (principalmente legales)		342,439	331,477
Participación de los trabajadores en las utilidades		100,655	210,665
Reserva para pensiones de jubilación patronal		565,382	545,929
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>225,483</u>	<u>206,022</u>
	US\$	<u>1,431,615</u>	<u>1,461,491</u>
Pasivos corrientes	US\$	640,750	709,540
Pasivos no corrientes		<u>790,865</u>	<u>751,951</u>
	US\$	<u>1,431,615</u>	<u>1,461,491</u>

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$100,655, en el 2015 (US\$210,665, en el 2014). El gasto es reconocido en las siguientes partidas del estado de resultados:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo de las ventas	US\$	97,635	204,345
Gastos de administración y generales		<u>3,020</u>	<u>6,320</u>
	US\$	<u>100,655</u>	<u>210,665</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2014	US\$	504,251	174,548	678,799
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		46,822	18,019	64,841
Costo financiero		33,930	11,885	45,815
		<u>80,752</u>	<u>29,904</u>	<u>110,656</u>
Incluido en otros resultados integrales: (Ganancias) pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		(39,074)	1,570	(37,504)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2014		545,929	206,022	751,951
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		40,836	15,902	56,738
Costo por servicios pasados		-	12,194	12,194
Costo financiero		34,060	13,084	47,144
		<u>74,896</u>	<u>41,180</u>	<u>116,076</u>
Incluido en otros resultados integrales: (Ganancias) actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		(55,443)	(21,719)	(77,162)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015	US\$	<u>565,382</u>	<u>225,483</u>	<u>790,865</u>

Según se indica en el Código del Trabajo Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo del Ecuador, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo con los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$	517,665	502,982
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio		<u>47,717</u>	<u>42,947</u>
	US\$	<u><u>565,382</u></u>	<u><u>545,929</u></u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa de descuento	6.31%	6.54%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	14.05%	15.66%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

		<u>31 de diciembre de 2015</u>	
		<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$	(30,593)	(13,419)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%		33,689	14,782
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%		34,650	15,203
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%		<u>(31,676)</u>	<u>(13,893)</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de las ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se resumen a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	US\$	4,935,791	5,809,336
Beneficios sociales		1,490,209	815,563
Participación de trabajadores en las utilidades		100,655	210,665
Jubilación patronal y desahucio		116,076	110,656
	US\$	<u>6,642,731</u>	<u>6,946,220</u>

(17) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>268,000</u>	<u>268,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas o aumentar el capital acciones en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Dividendos

En el año 2014 la Compañía declaró dividendos por US\$418,299.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3(f)).

(18) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, de activos financieros, de cuentas por cobrar comerciales corrientes y no corrientes y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$	8,045,212	3,407,718
Activos financieros	7		362,349	343,491
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8		3,101,767	2,634,892
Otras cuentas por cobrar	8		2,918,218	3,688,314
Cuentas por cobrar comerciales no corrientes	8		<u>405,208</u>	<u>715,329</u>
		US\$	<u>14,832,754</u>	<u>10,789,744</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales – Corrientes y no Corrientes

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, previa la aceptación de un proyecto. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, evaluación del historial del cliente y en algunos casos referencias bancarias.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En el rubro de ingresos de actividades ordinarias, cuatro clientes principales registran el 10% o más de los ingresos de la Compañía. Estos clientes principales registran US\$532,046 del saldo de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2015 (tres clientes principales y saldo de US\$1,945,932, en el 2014).

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales corrientes y no corrientes a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		2015		2014	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$	3,194,959	-	1,205,224	-
Vencidas de 1 a 30 días		547	-	2,011,678	-
Vencidas de 31 a 90 días		107,054	-	14,642	-
Vencidas de 91 a 180 días		68,526	-	176,923	(58,246)
Vencidas de 181 a 360 días		171,418	(35,529)	1,055	(1,055)
Vencidas más de 360 días		23,772	(23,772)	-	-
	US\$	<u>3,566,276</u>	<u>(59,301)</u>	<u>3,409,522</u>	<u>(59,301)</u>

La variación en la provisión por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar comerciales en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 fue la siguiente:

		2015	2014
Saldo al inicio del año	US\$	59,301	65,301
Castigos		-	(6,000)
Saldo al final del año	US\$	<u>59,301</u>	<u>59,301</u>

Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito en otras cuentas por cobrar lo constituyen los saldos por reembolso de gastos, fondo de garantía retenido, anticipos a proveedores y compañías relacionadas, entre otros que reportan US\$2,583,606 al 31 de diciembre de 2015 (US\$3,680,709 al 31 de diciembre de 2014); los mismos que no se encuentran en mora.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros por US\$8,045,212 y US\$362,349 al 31 de diciembre de 2015, respectivamente, (efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros por US\$3,407,718 y US\$343,491, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y los activos financieros son mantenidos principalmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas entre el rango AAA- y AAA, según las agencias Pacific Credit Rating, Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana y Bank Watch Ratings.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los costos de sus proyectos en ejecución; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2015				
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$ 65,900	68,631	22,946	22,878	22,807	-
Cuentas por pagar comerciales	3,454,657	3,454,657	3,454,657	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	2,004,152	2,004,152	602,787	100,655	1,300,710	-
Otras cuentas por pagar no corrientes	13,470,794	13,470,794	-	-	-	13,470,794
US\$	<u>18,995,503</u>	<u>18,998,234</u>	<u>4,080,390</u>	<u>123,533</u>	<u>1,323,517</u>	<u>13,470,794</u>

		31 de diciembre de 2014				
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones financieras	US\$ 147,439	159,757	22,758	22,758	45,516	68,725
Cuentas por pagar comerciales	5,354,367	5,354,367	5,354,367	-	-	-
Impuesto a la renta por pagar	68,633	68,633	-	68,633	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	2,504,943	2,504,943	570,390	210,663	1,723,890	-
Otras cuentas por pagar no corrientes	5,044,280	5,044,280	-	-	3,632,656	1,411,624
US\$	<u>13,119,662</u>	<u>13,131,980</u>	<u>5,947,515</u>	<u>302,054</u>	<u>5,402,062</u>	<u>1,480,349</u>

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el total de préstamos y obligaciones financieras son a tasa de interés variable.

Análisis de Sensibilidad del Flujo de Efectivo para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación de más/menos 100 puntos básicos en la tasa de interés al final del período que se informa habría (disminuido) incrementado la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$514 (US\$1,149, en el 2014). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

(19) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	US\$	19,828,192	13,918,529
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(8,045,212)</u>	<u>(3,407,718)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>11,782,980</u>	<u>10,510,811</u>
Total patrimonio	US\$	<u>2,497,824</u>	<u>2,039,167</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>4.72</u>	<u>5.15</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(20) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Alquiler de maquinarias y equipos	US\$	444,743	626,674
Servicios recibidos		79,729	49,260
Alquiler de bodegas		70,615	70,615
Reembolso de gastos		<u>1,468</u>	<u>-</u>

La Compañía alquila maquinarias y equipos a Inmobiliaria Alrafa C. A. y recibe servicios de fotocopiado de Marlucia C. A.. Los precios que las compañías relacionadas facturan a la Compañía se aproximan a los precios de mercado.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos:			
Otras cuentas por cobrar	US\$	<u>18,131</u>	<u>40,553</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales	US\$	<u>182,084</u>	<u>137,946</u>

Transacciones con Personal Clave de la Gerencia

Durante los años 2015 y 2014, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	US\$	334,373	297,140
Beneficios a corto plazo		71,420	60,508
Beneficios a largo plazo		<u>-</u>	<u>27,173</u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detallan como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Contratos de precio fijo	US\$	18,630,624	10,973,844
Honorarios por administración		<u>4,001,070</u>	<u>7,130,732</u>
	US\$	<u><u>22,631,694</u></u>	<u><u>18,104,576</u></u>

(22) Gastos por Naturaleza

El gasto atendiendo a su naturaleza se detalla como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	<u>Notas</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto por depreciación	11	US\$	172,035	168,429
Gasto de personal	16		6,642,731	6,946,220
Materiales e insumos de construcción			7,123,048	1,901,207
Servicios contratados con terceros			6,888,253	6,134,868
Gasto por seguros			296,918	151,005
Gasto por servicios públicos			86,261	70,536
Gasto por honorarios profesionales			89,789	223,858
Gasto por impuestos y contribuciones			39,504	27,838
Gasto por alquiler			82,875	81,028
Gasto por transporte			208,876	201,551
Gasto por viajes			28,009	29,270
Otros			<u>223,653</u>	<u>852,141</u>
		US\$	<u><u>21,881,952</u></u>	<u><u>16,787,951</u></u>

(23) Otros Ingresos

El detalle de otros ingresos que se muestran en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reversión de provisiones de años anteriores	US\$	26,103	2,412
Utilidad en venta de maquinarias y equipos		12,750	41,805
Indemnizaciones recibidas por siniestros		-	18,497
Otros		<u>23,692</u>	<u>36,870</u>
	US\$	<u><u>62,545</u></u>	<u><u>99,584</u></u>

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(24) Ingresos Financieros

El detalle de ingresos financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		2015	2014
Dividendos recibidos	US\$	23,297	24,498
Intereses ganados		122,921	219,025
	US\$	146,218	243,523

(25) Contratos de Construcción Relevantes

Edificio Spazio

En enero de 2015, la Compañía suscribió con el Fideicomiso “SPAZIO” (“el Contratante”) un contrato de precio fijo para la construcción integral (cimentación, estructura, obra gris, albañilería, acabados, ingenierías y otros) del edificio Spazio (“el Proyecto”) ubicado en el sector de Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil. La construcción se efectuará de acuerdo con los planos, especificaciones técnicas, memorias y diseños que forman parte del Proyecto, e incluye el suministro de todos los equipos, piezas, accesorios, materiales, mano de obra, entre otros, hasta que el Proyecto esté completamente terminado y en funcionamiento. El plazo de ejecución es de 22 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución; en caso de que se verifique atraso, el Contratante tendrá la facultad de multar con el 10% del valor planillado y/o facturado del período en que debió cumplirse con el hito. El precio total del Proyecto es de US\$15,853,700 más IVA y se recibió un anticipo de US\$4,699,044. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato, buena ejecución de la obra y responsabilidad civil para cubrir eventuales daños a terceros por US\$250,000. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato fue de US\$4,110,762.

Centro Comercial Alhambra

En septiembre de 2015, la Compañía suscribió con la Almacenes Juan Eljuri Cía Ltda. (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la construcción del Centro Comercial Alhambra (“el Proyecto”) ubicado en el Km. 2 de la vía a Samborondón, sector Tornero, con un área aproximadamente de 5,437 mt². La construcción se efectuará de acuerdo con los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, telefónicos, sanitarios, especificaciones técnicas. El plazo de ejecución es de 16 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del Proyecto es de US\$15,898,459 más IVA y se entregará un anticipo de US\$3,000,000. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato, y un seguro contra accidentes de obreros, adicional al que tienen los trabajadores por estar afiliados en el IESS. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato fue de US\$983,257.

(Continúa)

INMOMARIUXI C. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Edificio Los Arcos Plaza

En septiembre de 2015, la Compañía suscribió con el Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (“el Contratante”) un contrato de precio unitario fijo para la construcción del Edificio Los Arcos Plaza (“el Proyecto”) ubicado en la parroquia Satelital La Puntilla del cantón Samborondón, con un área aproximadamente de 3,028.10 m². La construcción se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas, planos de áreas, mediciones y demás documentos técnicos previamente aprobados. El plazo de ejecución es de 17 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del Proyecto es de US\$12,966,332 más IVA y se entregará un anticipo de US\$1,398,057. La Compañía se obliga a mantener las siguientes garantías: buen uso del anticipo, fiel cumplimiento del contrato y buena calidad de la obra. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato fue de US\$321,060.

(26) Contingencias

La Compañía se encuentra defendiéndose de tres demandas planteadas en su contra por ex trabajadores quienes reclaman principalmente reliquidación de beneficios sociales de las cuales dos se está solicitando el abandono de las causas. Por otra parte, se perdió en primera instancia una demanda por US\$27,000 y la Compañía ha presentado la apelación correspondiente. A criterio de la Administración y en opinión de su asesor legal, las demandas serán resueltas en condiciones favorables para la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen ninguna provisión para el pasivo adicional, de haber alguno, que podría resultar de la resolución final de estos procesos.

(27) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 11 de abril de 2016, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, fecha del estado de situación financiera pero antes del 11 de abril de 2016, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.