

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Conciliaciones del Resultado Integral del Año con el Efectivo Neto provisto
por las Actividades de Operación

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

7. Los estados financieros de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 27 de marzo de 2014.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Febrero 23, 2015
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador



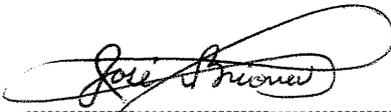
Guillermo Rodríguez - Socio

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,210,128	2,398,190
Activos financieros:			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		21,399	6,305
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	6	416,185	346,447
Otras cuentas por cobrar		59,116	62,140
Servicios y otros pagos anticipados		56,757	53,216
Otros activos corrientes		13,171	13,171
Total activos corrientes		1,776,756	2,879,469
Activos no corrientes			
Muebles y equipos		94,413	116,140
Propiedades de inversión	7	37,451,703	35,462,642
Activos por impuestos diferidos	13	10,187	13,306
Otros activos	8	179,600	-
Total activos no corrientes		37,735,903	35,592,088
Total activos		39,512,659	38,471,557
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	9	1,122,347	2,269,404
Obligaciones con instituciones financieras - porción corriente	10	1,075,719	1,081,980
Otras obligaciones corrientes	11	748,927	276,950
Ingresos diferidos	14	218,625	162,247
Total pasivos corrientes		3,165,618	3,790,581
Pasivo no corriente			
Ingresos diferidos	14	681,884	602,106
Obligaciones con instituciones financieras	10	5,500,000	6,500,000
Total pasivo no corriente		6,181,884	7,102,106
Total pasivos		9,347,502	10,892,687
Patrimonio neto:			
Capital social	15	3,230,000	3,230,000
Reservas legal	16	786,349	569,548
Utilidades retenidas	17	26,148,808	23,779,322
Total patrimonio neto		30,165,157	27,578,870
Total pasivos y patrimonio neto		39,512,659	38,471,557



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General

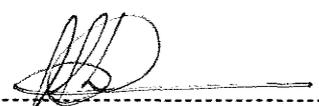


 CPA José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	19	8,043,153	5,866,723
Gastos:			
Gastos de administración	20	(1,809,392)	(2,516,221)
Gastos de ventas		(88,931)	(135,049)
Gastos financieros		(308,925)	(355,909)
		<u>(2,207,248)</u>	<u>(3,007,179)</u>
Otros ingresos, neto		4,299	11,408
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		5,840,204	2,870,952
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	12	(1,299,583)	(696,073)
Efecto de impuestos diferidos	13	(3,120)	(6,863)
		<u>(1,302,703)</u>	<u>(702,936)</u>
Utilidad del año y resultado integral del año		<u>4,537,501</u>	<u>2,168,016</u>



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General

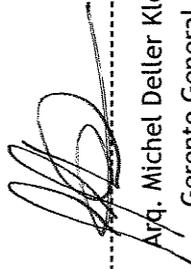


 CPA José Briones Ch.
 Contador General

**Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.**

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Utilidades retenidas					Subtotal	Total patrimonio neto
	Capital	Reserva legal	Utilidad de años anteriores	Efectos de la adopción de las NIIF	Reserva de capital		
Saldo al 31 de diciembre de 2012	3,230,000	569,548	(389,884)	18,228,088	861	5,988,606	27,627,219
Transferencia a utilidades de años anteriores	-	-	5,988,606	-	-	(5,988,606)	-
Dividendos declarados	-	-	(2,216,365)	-	-	(2,216,365)	(2,216,365)
Resultado integral total	-	-	-	-	-	2,168,016	2,168,016
Saldo al 31 de diciembre de 2013	3,230,000	569,548	3,382,357	18,228,088	861	23,779,322	27,578,870
Transferencia a utilidades de años anteriores	-	-	1,951,215	-	-	(1,951,215)	-
Apropiación de reserva legal	-	216,801	-	-	-	(216,801)	-
Dividendos declarados	-	-	(1,951,214)	-	-	(1,951,214)	(1,951,214)
Resultado integral total	-	-	-	-	-	4,537,501	4,537,501
Saldo al 31 de diciembre de 2014	3,230,000	786,349	3,382,358	18,228,088	861	26,148,808	30,165,157



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA José Briones Ch.
 Contador General

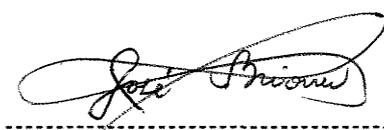
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	8,075,560	6,212,710
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(978,134)	(1,218,666)
Impuesto a la renta pagado	(833,782)	(826,036)
Intereses pagados	(315,185)	(369,963)
Intereses ganados	7,267	11,408
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5,955,726	3,809,453
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(2,923,658)	(2,689,499)
Adquisición de muebles y equipos	(2,027)	-
Adquisición de otros activos	(179,600)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,105,285)	(2,689,499)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones con instituciones financieras	(1,000,000)	(1,000,000)
Dividendos pagados	(3,038,503)	(129,075)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(4,038,503)	(1,129,075)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,188,062)	(9,121)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,398,190	2,407,311
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,210,128	2,398,190



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Resultado integral total	4,537,501	2,168,016
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	1,299,583	696,073
Ajuste de impuestos diferido	3,120	6,863
Depreciaciones	958,351	952,537
Ajuste de pasivo financiero a su valor justo	845	(1,238)
Reconocimiento de ingreso diferido	(217,854)	(159,109)
Ajuste por baja de propiedades de inversión	-	497,191
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(15,094)	113,074
(Aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(69,738)	(269,599)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	3,023	(50,140)
(Aumento) en otros servicios y otros pagos anticipados	(3,541)	(4,388)
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(59,770)	134,323
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(834,710)	(832,340)
Aumento en ingresos diferidos	354,010	558,190
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	5,955,726	3,809,453



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



 CPA José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
- **RUC de la entidad:**
1791291948001
- **Domicilio de la entidad:**
Av. Francisco de Orellana s/n y Carlos Luis Plaza Dañin
- **Forma legal de la entidad:**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (en adelante “la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Quito - República del Ecuador, mediante escritura pública del 16 de mayo de 1995 e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de junio de 1995.

Su objetivo principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene empleados.

- **Representante legal:**

El Arq. Michel Deller Klein, es el Representante Legal de la Compañía. Está encargado de ejercer por sí mismo y de manera individual la Representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, suscribir a nombre de la Compañía toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, manejar bajo su responsabilidad los fondos de la Compañía, presentar para aprobación de la Junta de Accionistas un informe acerca de la situación de la Compañía, acompañado de los estados financieros y demás documentos contables, administrar en general los negocios de la sociedad, entre otros.

- **Composición accionaria:**

Las acciones de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Kemiri Pte. Limited	Singapur	45,220	14.00%
Koman Pte. Ltd.	Singapur	67,830	21.00%
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	161,500	50.00%
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	48,450	15.00%
		323,000	100%

El control de la Compañía, es ejercido por la Gerencia General.

- **Otra información:**

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil y como la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente dicho centro comercial, a partir de enero del 2011, DK Management Services S.A. según contrato suscrito en enero de 2014 entre las partes (Nota 26), asume la explotación del mencionado centro comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas al Valor Inicial de Concesión (VIC), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1.- Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2.- Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3.- Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 - “Instrumentos financieros” <ul style="list-style-type: none">Emitida en julio de 2014Emitida en noviembre de 2013	01-Ene-2018 Sin determinar

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)” (*)	01-Ene-2016
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 15 - “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activos intangibles.

NIIF 9 - “Instrumentos financieros”.

Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Su adopción anticipada es permitida.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios es el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma proporciona un modelo único basado en principios de cinco pasos: 1) Identificar el contrato; 2) Identificar las obligaciones separadas; 3) Determinar el precio de la transacción; 4) Asignar un precio de transacción entre las obligaciones de ejecución de contratos; y 5) Contabilizar los ingresos cuando la Compañía satisface las obligaciones. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

(*) Estas Enmiendas/Normas/Iniciativas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” (*)	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados” (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia” (*)	01-Ene-2016

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011) (*)	01-Ene-2014
NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012) (*)	01-Ene-2014
NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013) (*)	01-Ene-2014
NIC 19.-. “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013) (*)	01-Jul-2014

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

(*) Estas Enmiendas no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones” (*)	01-Jul-2014
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios” (*)	01-Jul-2014
NIIF 8 - “Segmentos de operación” (*)	01-Jul-2014
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”.

Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 24 - “Información a revelar sobre partes relacionadas”.

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa (“la entidad gestora”). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

(*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" (*)	01-Jul-2014
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" (*)	01-Jul-2014
NIIF 13 - "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014
NIC 40 - "Propiedades de Inversión"	01-Jul-2014

NIIF 13 - "Medición del valor razonable".

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 - "Propiedades de Inversión".

Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera también tiene que considerarse la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 01-Jul-2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

(*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - "Gravámenes" (Emitida en mayo de 2013) (*)	01-Ene-2014

(*) Esta Interpretación no es aplicable en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.3. Moneda funcional y de presentación.

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

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en efectivo en caja, bancos y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo pactadas a un máximo de 90 días, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

2.6. Activos financieros.

- **Documentos y cuentas por cobrar.**

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados, se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva y corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Provisión para cuentas incobrables y deterioro.**

La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

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

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función.

Cuando una cuenta a cobrar es castigada o dada de baja, es contabilizada contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, los cuales se encuentran registrados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros, es decir, doce meses.

2.8. Muebles y equipos.

Los muebles y equipos, se contabilizan a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

Las pérdidas y ganancias por la venta de muebles y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integrales del período como "Otros ingresos u Otros gastos".

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para muebles y equipos, se ha estimado como sigue:

Activo	Años de vida útil	Valor residual
Suite de estadio	20	cero (*)
Maquinaria y equipo	10	cero (**)
Equipos de computación	3	cero (*)
Muebles y enseres	10	cero (*)
Otros	10	cero (*)

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

(**) Al 31 de diciembre del 2014 se encuentra totalmente depreciado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo.

2.9. Propiedades de inversión.

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente preparación.

La vida útil para efectos de depreciación es de 35 años para edificios y entre 3 y 10 años para maquinarias y equipos.

2.10. Otros activos.

Corresponden principalmente a: inversiones en acciones, aportes entregados para futuras capitalizaciones y otros activos, los cuales se encuentran valorizados a su costo de adquisición, método de participación y/o valor nominal, los cuales no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los aportes para futuras capitalizaciones y otros activos no corrientes son reconocidos inicial y posteriormente al costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro, los cuales no cuentan con derivados implícitos significativo que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.11. Deterioro de activos tangibles.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

2.13. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados integrales como un gasto financiero durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea menor o igual a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.15. Provisiones.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente más el efecto de la liberación o constitución de los activos y pasivos por impuestos diferidos. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2014 y 2013 asciende a 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.17.1 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.

2.18. Capital social.

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.19. Reconocimiento de ingresos.

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

2.19.1. Ingresos por concesiones.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, denominados Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Notas 18 y 23). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.19.2. Ingresos por regalías.- DK Management Services S.A. según contrato suscrito con la Compañía (Nota 22) facturará mensualmente por concepto de regalías, un monto equivalente al 80% de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o su equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del mencionado contrato.

2.20. Gastos de administración, ventas, otros y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a sueldos y salarios, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.21. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados integrales.

2.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

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 y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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 en las tasas de interés.

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene un préstamo a una tasa de interés variable. La Administración monitorea constantemente la volatilidad de las tasas de interés en el mercado con el fin de tomar medidas preventivas.

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 Compañía ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.

c. Riesgo de liquidez.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo por ingreso diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

d. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial San Marino Shopping.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Años	
	2014	2013
Índice de liquidez	0.56 veces	0.76 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.31 veces	0.39 veces
Deuda financiera / activos totales	0.17 veces	0.20 veces

La Administración considera que estos indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que cuenta la Compañía.

e. 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, tasas de interés o precios de las acciones, 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.

- Riesgo de calidad de servicio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la prestación de un servicio de calidad.

- Riesgo de inflación.

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

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

- Año 2014 3.67%.
- Año 2013 2.70%.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión en propiedad de inversión.

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes. Esto se debe a que tiene sus activos asegurados contra siniestros, lo que atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1. Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no se reconoce una provisión de desmantelamiento.

4.2. Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4.3. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

4.4. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos, y
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Caja general	-	10,462
Caja chica	200	200
Bancos	(1) 1,075,968	2,250,600
Inversiones temporales	(2) 133,960	136,927
	<u>1,210,128</u>	<u>2,398,189</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.
- (2) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, constituyen depósitos en fondos de inversión en el JP Morgan Chase Bank.

6. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
DK Management Services S.A. (Nota 21)	(1)	331,674	243,019
Ekron Construcciones S.A. (Nota 21)	(2)	84,511	103,428
		<u>416,185</u>	<u>346,447</u>

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar por regalías de acuerdo al contrato celebrado con DK Management Services S.A. por la explotación del Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 22).
- (2) Corresponde a valores entregados como anticipo a Ekron Construcciones S.A. para la remodelación del Centro Comercial San Marino Shopping, el cual será liquidado durante el primer trimestre del 2015.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedad de inversión, neto</u>			
Terreno	(1)	5,190,116	5,190,116
Edificio		27,924,675	28,328,028
Maquinaria y equipo		1,893,375	1,577,133
Construcciones en curso		2,443,537	367,364
		<u>37,451,703</u>	<u>35,462,642</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantiene una hipoteca abierta sobre el terreno donde se encuentra el Centro Comercial San Marino Shopping a favor del JP Morgan Chase Bank, para garantizar un préstamo con dicho banco (Nota 10).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	Terrenos	Edificio	Maquinaria	Construcciones en curso	Total
Diciembre 31, 2014:					
Saldo inicial	5,190,116	28,328,029	1,577,133	367,364	35,462,642
Compras	-	-	480,121	2,443,537	2,923,658
Transferencias	-	367,364	-	(367,364)	-
Gasto depreciación	-	(770,718)	(163,879)	-	(934,597)
Saldo final	5,190,116	27,924,675	1,893,375	2,443,537	37,451,703
Diciembre 31, 2013:					
Saldo inicial	5,190,116	27,965,542	1,029,619	-	34,185,277
Compras	-	-	362,599	2,326,900	2,689,499
Transferencias	-	1,601,603	357,933	(1,959,536)	-
Baja por demolición (2)	-	(497,191)	-	-	(497,191)
Gasto depreciación	-	(741,925)	(173,018)	-	(914,943)
Saldo final	5,190,116	28,328,029	1,577,133	367,364	35,462,642

(2) Corresponde a la baja de las secciones del centro comercial afectadas por construcciones nuevas relacionadas con los locales comerciales (Zara, Oyshio y Bershka) del Centro Comercial San Marino Shopping.

8. OTROS ACTIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	País origen	Diciembre 31, 2014		
		Acciones	Porcentaje de participación	Costo
Fideicomiso de Acciones PHD	(1) Ecuador	400	5,13%	179,600

(1) La Compañía forma parte del “Fideicomiso de Acciones PHD” como “Constituyente y Beneficiario A” que tiene como objeto y finalidad, entre otras cosas, constituir un patrimonio autónomo en base a la adquisición de acciones representativas del capital social en la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. de propiedad de los “Beneficiarios B” para lo cual los “Constituyentes y Beneficiarios A” se obligan a aportar al Fideicomiso en los porcentajes que les corresponden de acuerdo a sus beneficios. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene aportaciones en el Fideicomiso PH por 179,600 que representan el 5,13% de participación (Nota 26).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores locales	(1)	122,347	166,473
Dividendos por pagar	(Nota 21)	1,000,000	2,102,931
		<u>1,122,347</u>	<u>2,269,404</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representan saldos por pagar por compras de bienes y servicios, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedio en 30 días.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
JP Morgan Chase Bank:			
Préstamo al 0.35% + 4.00% (spread) de interés anual (en el año 2013 representó el 4.49%), con pagos de capital semestral y vencimiento en septiembre de 2016.	(1)	6,500,000	7,500,000
Interés por pagar		75,719	81,980
		<u>6,575,719</u>	<u>7,581,980</u>
Menos porción corriente de obligaciones financieras		1,075,719	1,081,980
		<u>5,500,000</u>	<u>6,500,000</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno donde está ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 7(1)). Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo considerando las condiciones contractuales del instrumento financiero.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los vencimientos de las obligaciones financieras a largo plazo, son los siguientes:

Año	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
2015	-	1,000,000
2016	5,500,000	5,000,000
	5,500,000	6,500,000

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto a la renta	(Nota 17)	669,967	204,166
Con la Administración Tributaria	(1)	77,339	71,171
Con el IESS		1,621	1,613
		748,927	276,950

(1) Un detalle de las obligaciones con la Administración Tributaria, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
IVA por pagar	64,081	40,037
Retención en la fuente del IVA	8,909	21,268
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	4,349	9,866
	77,339	71,171

12. IMPUESTO A LA RENTA.

Reformas Tributarias

El 29 de Diciembre de 2014, mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la *Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los principales cambios legales fueron:

a. **Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador:**

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. **Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:**

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. **Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):**

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución, y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	5,840,205	2,870,951
Efecto de impuestos diferidos	3,120	6,863
Utilidad contable	5,843,325	2,877,814
Más:		
Gastos no deducibles	66,992	293,019
Liberación/constitución de impuestos diferidos	(3,120)	(6,863)
Utilidad gravable	5,907,197	3,163,970
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	1,299,583	696,073
Anticipo del impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	237,925	227,547
Impuesto a la renta del período	1,299,583	696,073
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	629,616	491,908
Impuesto a la renta por pagar	669,967	204,165

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial		204,166	334,129
Pago de impuesto		(204,166)	(334,129)
Provisión del período		1,299,583	696,073
Compensación con retenciones en la fuente		(629,616)	(491,907)
Saldo final	(Nota 16)	669,967	204,166

13. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base		Diferencia
	Tributaria	NIF	temporaria
Diciembre 31, 2014:			
Otras cuentas por cobrar	47,209	-	(47,209)
Obligaciones financieras	(5,500,000)	(5,499,095)	(905)
	(5,452,791)	(5,499,095)	(46,303)
Diciembre 31, 2013:			
Otras cuentas por cobrar	70,605	-	(70,605)
Ingresos diferidos	772,720	764,350	8,373
Obligaciones financieras	(7,500,000)	(7,498,250)	1,750
	(8,202,115)	(8,262,600)	(60,485)

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto diferido por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar	10,386	15,533
Impuesto diferido por pagar:		
Ingresos diferidos	-	(1,842)
Obligaciones financieras	(199)	(385)

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto diferido, neto:		
Impuesto diferido por cobrar	10,386	15,533
Impuesto diferido por pagar	(199)	(2,227)
	<u>10,187</u>	<u>13,307</u>

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2014:			
Otras cuentas por cobrar	15,534	(5,148)	10,386
Obligaciones financieras	(385)	186	(199)
Ingresos diferidos	(1,842)	1,842	-
	<u>13,307</u>	<u>(3,120)</u>	<u>10,187</u>
Diciembre 31, 2013:			
Otras cuentas por cobrar	24,222	(8,688)	15,534
Obligaciones financieras	(113)	(272)	(385)
Ingresos diferidos	(3,939)	2,097	(1,842)
	<u>20,170</u>	<u>(6,863)</u>	<u>13,306</u>

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente	1,299,583	696,073
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	(3,120)	(6,863)
	<u>1,296,463</u>	<u>689,210</u>

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos diferidos	900,509	764,353
Menos porción corriente de ingresos diferidos	(218,625)	(162,247)
	681,884	602,106

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	764,353	365,272
Adiciones	354,010	558,190
Reconocimiento como ingresos	(217,854)	(159,109)
	900,509	764,353

15. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está constituido por 323,000 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de diez dólares cada una.

16. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

A partir del año 2014, la Compañía apropia la reserva legal con la utilidad generada en el año inmediato anterior.

Durante el año 2014, la Compañía efectuó la apropiación requerida por la Ley de 216,801.

17. UTILIDADES RETENIDAS.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Dividendos

En abril de 2014, la Compañía declaró dividendos por US\$1,951,214, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2013. Durante el año 2013, se declaró y canceló US\$2,216,365 de dividendos, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2012.

Resultados provenientes de la Adopción 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 de 18,228,088, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2014				Diciembre 31, 2013			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo
<u>Activos financieros medido al valor razonable:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,210,128	1,210,128	-	-	2,398,189	2,398,189	-	-
Otros activos financieros	450,755	450,755	-	-	375,924	375,924	-	-
Total activos financieros	1,660,883	1,660,883	-	-	2,774,113	2,774,113	-	-

Pasivos financieros medidos al costo

<u>amortizado:</u>								
Obligaciones con instituciones financieras	1,075,719	1,075,719	5,500,000	5,500,000	1,081,979	1,081,979	6,500,000	6,500,000
Total pasivos financieros	1,075,719	1,075,719	5,500,000	5,500,000	1,081,979	1,081,979	6,500,000	6,500,000
Instrumentos financieros, netos	585,164	585,164	5,500,000	5,500,000	1,692,134	1,692,134	6,500,000	6,500,000

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos por regalías	(Nota 25)	7,833,669	5,707,614
Ingresos por concesión de locales		209,484	159,109
		8,043,153	5,866,723

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		90,042	90,042
Seguros y reaseguros		64,567	58,770
Impuestos, contribuciones y otros		283,962	305,084
Aportes a la seguridad social		18,444	18,444
Honorarios profesionales		102,832	120,945
Depreciaciones		958,351	952,537
Gastos de gestión		734	3,063
Mantenimiento y reparaciones		130,313	321,055
Baja de propiedad de inversión		-	497,191
Otros gastos		160,147	149,090
		1,809,392	2,516,221

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cuentas por cobrar:			
DK Management Services S.A.	(Nota 6)	331,674	243,019
Ekron Construcciones S.A.	(Nota 6)	84,511	103,428
		416,185	346,447

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Documentos y cuentas por pagar:</u>	(Nota 9)		
<u>Dividendos por pagar</u>			
Kemiri Limited		140,000	310,291
Koman Privated LTD		210,000	465,437
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.		-	664,909
Michel Deller Klein		-	646,652
DK Management Services S.A.		-	15,642
Montangelo Holding Company S.A.		500,000	-
Vitalia Company Holding S.A.		150,000	-
		1,000,000	2,102,931
		<u>Años terminados en</u>	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Ingresos por regalías:</u>	(Nota 19)		
DK Management Services S.A.		7,833,669	5,707,614
<u>Gastos:</u>			
Ekron Construcciones S.A.		21,513	283,727
DK Management Services S.A.		18,590	38,404
		40,103	322,131

22. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene vigentes los siguientes contratos:

Contratos para la integración empresarial al centro comercial San Marino Shopping

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al centro comercial San Marino Shopping; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante "la Operadora"), quién tiene a su cargo la operación del centro comercial San Marino Shopping, el cliente (en adelante "el integrado") e Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. (en adelante "la Inmobiliaria") que es la propietaria del inmueble San Marino Shopping.

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria el Valor Único de Concesión (VUC) o Prima Inicial de Integración (PII) (antes Valor Inicial de Concesión (VIC)), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cual gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del centro comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del centro comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía mantiene 214 contratos vigentes cuyos plazos fluctúan de uno a diez años.

Contratos de Explotación Comercial

El 6 de enero de 2014, se renovó el contrato suscrito entre la Compañía con DK Management Services S.A. (compañía relacionada) (el primer contrato suscrito entre las partes fue el 10 de enero del 2011), mediante el cual DK asume la explotación comercial del Centro Comercial San Marino Shopping, lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye principalmente: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial; la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía, y la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos de servicios de administrativos correspondientes.

Se establece que la Compañía pagará en favor de DK Management Services S.A. un valor correspondiente al 20% del total de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre todos los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o sus equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato (este valor no incluye IVA). El saldo de la recaudación total antes mencionada, esto es, el 80% le corresponderá a la Compañía por concepto de regalías y será pagado por DK Management Services S.A. de forma mensual (este valor no incluye IVA).

El mencionado contrato empezará a regir a partir del 10 de enero de 2014 y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2016.

Fideicomiso de Acciones PHD

Mediante escritura pública de fecha 20 de enero del 2014 se constituye el “Fideicomiso Acciones PHD” el cual tiene como objeto la creación de un patrimonio autónomo que adquiera las acciones representativas del capital social de la compañía Hidroalto Generación de Energía S.A. de propiedad de los “Beneficiarios A” para lo cual los “Constituyentes y Beneficiarios A” se obligan a aportar al Fideicomiso en los porcentajes que les corresponden de acuerdo a sus beneficios; de igual manera, los Constituyentes en la misma medida aportarán los recursos que fueren necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso. Como parte del objeto, también el Fideicomiso mantendrá la titularidad de las acciones antes mencionadas conforme a las instrucciones impartidas en dicho contrato de constitución. La Compañía FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es la representante legal del Fideicomiso en cumplimiento a la normativa legal vigente.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- La Compañía forma parte de los “Constituyentes y Beneficiarios A” los cuales tienen derecho a que el Fideicomiso les transfiera la propiedad de cuatrocientas acciones; es decir, cinco punto trece por ciento de beneficios (5.13%), que en términos monetarios representan US\$400,800, una vez que el precio total pactado por las mismas con los vendedores se encuentre pagado. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía aportó en el Fideicomiso un valor de US\$141,000, correspondientes a la compra de acciones y US\$38,600 como aportes adicionales (Nota 8), quedando pendiente un valor por pagar por compra de acciones de US\$267,490, los cuales serán cancelados durante el año 2015.

A continuación, se detallan las instrucciones impartidas a la Fiduciaria:

- Reciba y registre contablemente los bienes fideicomitidos y que sean aportados o adquiridos por el fideicomiso.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso.
- Adquiera por compraventa las acciones descritas en el contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por los constituyentes y con los recursos que los mismos deberán aportar al fideicomiso y verificar, obteniendo una certificación del representante legal de Hidroalto Generación de Energía S.A., que la transferencia de acciones ha sido inscrita en el libro de acciones y accionistas.
- Entregar como aportes a futuras capitalizaciones de Hidroalto Generación de Energía S.A., los valores descritos en este contrato una vez que reciba el aporte correspondiente por parte de los Constituyentes.
- Llevar un registro de los Beneficiarios del fideicomiso.
- Mantener la tenencia y propiedad jurídica de los bienes fideicomitidos y aquellos que adquiera el fideicomiso y de recibir instrucciones por escrito de los Constituyentes, transferirles las acciones y demás bienes que pudieren existir una vez que el precio pactado con el vendedor (Beneficiario B) esté totalmente pagado, salvo acuerdo con los Beneficiarios B. En caso de que existiesen obligaciones pendientes de pago a favor de los Beneficiarios B o cualquier tercero, no se podrán restituir ni transferir a título ni modo alguno las acciones y los bienes fideicomitidos que correspondan al aporte del Constituyente que no hubiere transferido los recursos que proporcionalmente le correspondan para extinguir dichas obligaciones.
- En caso de que el fideicomiso no pague la totalidad del precio pactado por las acciones por los Beneficiarios B, el fideicomiso deberá devolver y transferir a los vendedores, señores Hernán Francisco Barahona Páez y Priscila Wright Ferri, las acciones en un número proporcional al valor no pagado por el fideicomiso debiendo conservar en su patrimonio las acciones de acuerdo al monto que efectivamente se haya cancelado a los Beneficiarios B.

El “Fideicomiso Acciones PHD” se entenderá vigente por el plazo de cuatro años contados a partir de la suscripción del contrato, pudiendo terminar anticipadamente por las causales establecidos en el contrato o prorrogar su vigencia si así lo acuerden las partes.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. SANCIONES.

27.1. De la Superintendencia de Compañías y Valores.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías y Valores, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

27.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la ganancia, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430 del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a las ganancias, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a US\$3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7 de la normativa vigente, la Compañía está exenta a presentar el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, debido que a las fechas antes indicadas presentan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 23, 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
