

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes.
Estado de Situación Financiera.
Estado de Resultados Integrales.
Estado de Cambios en el Patrimonio.
Estado de Flujos de Efectivo.
Resumen de las Principales Políticas Contables.
Notas a los Estados Financieros.
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes.



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

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

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: 090306

Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

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 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como 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).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Tal como se explica con más detalle en la Nota 4.10, la Compañía no presenta estados financieros consolidados con su subsidiaria Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. acogiéndose a la excepción establecida en la Norma Internacional de Información Financiera 10 "Estados Financieros Consolidados", consecuentemente, los estados financieros de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y su subsidiaria, serán incluidos en los estados financieros consolidados de Montangello Holding Company S.A., controladora final de la Compañía.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia a la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmoworld S.A., como agente de retención y percepción, así como nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

BDO Ecuador.

Marzo 25, 2019
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez C. - Socio

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	1,404,007	3,160,273
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20	1,272,508	1,135,668
Otras cuentas por cobrar		24,366	25,057
Gastos pagados por anticipado		49,563	54,746
Total activos corrientes		2,750,444	4,375,744
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	34,239,960	35,214,770
Inversiones en acciones	11	5,632,726	5,683,572
Propiedades y equipos		116,227	142,271
Activos por impuestos diferidos	15	13,424	13,875
Total activos no corrientes		40,002,337	41,054,488
Total activos		42,752,781	45,430,232



 Arq. Michel Deller Klein
Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
Contador General

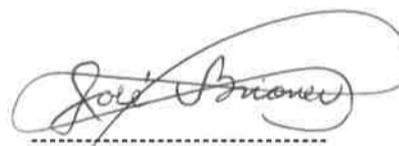
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionada		52,117	59,661
Obligación financiera	12	1,043,009	1,047,086
Pasivos por impuestos corrientes	13	1,313,817	1,088,062
Dividendos por pagar		1,474,000	-
Ingresos diferidos	14	142,263	204,367
Total pasivos corrientes		4,025,206	2,399,176
Pasivos no corrientes			
Obligación financiera	12	1,500,000	2,500,000
Ingresos diferidos	14	305,217	421,711
Total pasivos no corrientes		1,805,217	2,921,711
Total pasivos		5,830,423	5,320,887
Patrimonio:			
	16		
Capital social		3,230,000	3,230,000
Reserva legal		1,615,000	1,615,000
Resultados acumulados		32,077,358	35,264,345
Total patrimonio neto		36,922,358	40,109,345
Total pasivos y patrimonio neto		42,752,781	45,430,232



 Abg. Michel Deller Klein
 Gerente General



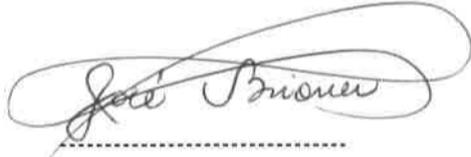
 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos de actividades ordinarias	17	9,632,019	9,201,295
Otros ingresos		190,556	89,235
Gastos:			
Gastos de administración	18	(2,351,684)	(1,934,243)
Gastos de ventas		(90,409)	
Gastos financieros	19	(270,452)	(344,221)
		<u>(2,712,545)</u>	<u>(2,278,464)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		7,110,030	7,012,066
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	13	(1,957,168)	(1,707,695)
Efecto de impuestos diferidos	15	(451)	9,270
		<u>(1,957,619)</u>	<u>(1,698,425)</u>
Resultado integral total del año		<u>5,152,411</u>	<u>5,313,641</u>

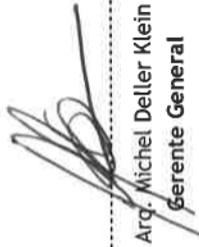

 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General

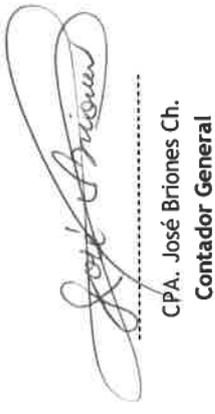

 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados						Total patrimonio neto
	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Efectos de la adopción de las NIIF	Reserva de capital	Utilidad neta del año	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,230,000	1,615,000	11,674,542	18,228,088	861	4,130,964	34,034,455
Transferencia a utilidades retenidas	-	-	4,130,964	-	-	(4,130,964)	-
Dividendos declarados	-	-	(4,083,751)	-	-	(4,083,751)	(4,083,751)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	5,313,641	5,313,641
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,230,000	1,615,000	11,721,755	18,228,088	861	5,313,641	35,264,345
Transferencia a utilidades retenidas	-	-	5,313,641	-	-	(5,313,641)	-
Dividendos declarados	-	-	(8,339,398)	-	-	(8,339,398)	(8,339,398)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	5,152,411	5,152,411
Saldos al 31 de diciembre de 2018	3,230,000	1,615,000	8,695,998	18,228,088	861	5,152,411	32,077,358
Saldos al 31 de diciembre de 2018	3,230,000	1,615,000	8,695,998	18,228,088	861	5,152,411	36,922,358


 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General


 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

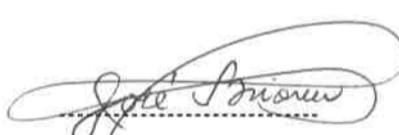
Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	9,454,195	8,270,880
Efectivo pagado a proveedores	(1,245,326)	(921,012)
Impuesto a la renta	(1,783,348)	(1,418,587)
Intereses pagados, neto	(274,528)	(353,114)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	6,150,993	5,578,167
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Prestamo con relacionadas	(40,441)	-
Incremento en inversiones en acciones	-	(51,920)
Adquisición de propiedades y equipos	(1,420)	(3,989)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(41,861)	(55,909)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones financieras	(1,000,000)	(1,000,000)
Dividendos pagados	(6,865,398)	(4,083,751)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(7,865,398)	(5,083,751)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	(1,756,266)	438,507
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3,160,273	2,721,766
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,404,007	3,160,273



 Arq. Michel Deller Klein
 Gerente General



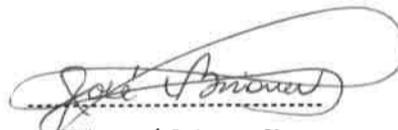
 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Resultado integral total del año	5,152,411	5,313,641
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	1,957,168	1,707,695
Ajuste de impuestos diferido	451	(9,270)
Depreciaciones	1,002,273	1,005,364
Ajuste financiero a su valor justo	(4,075)	47,431
Reconocimiento de ingreso diferido	(212,217)	(278,558)
Ajuste por valor patrimonial proporcional	(43,074)	(56,588)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	14,308
(Aumento) en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(2,479)	(767,332)
Disminución en otras cuentas por cobrar	690	1,999
Disminución en otros gastos pagados por anticipado	5,183	5,619
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar no relacionados	(7,544)	(102,348)
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(1,731,413)	(1,404,921)
Aumento en ingresos diferidos	33,619	101,127
Efectivo neto provisto por actividades de operación	6,150,993	5,578,167


 Arq. Michel Deller Klein
Gerente General


 CPA. José Briones Ch.
Contador General

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil. Adicionalmente, la Compañía mantiene inversiones en acciones en compañías (domiciliadas en Ecuador) que tienen las siguientes actividades:

Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. - Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Mediante escritura pública de fecha 15 de julio del 2015 e inscrita el 8 de agosto del 2015 en el Registro Mercantil del Cantón Daule se constituye la Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S. A., sobre el cual la Compañía mantiene una participación del 60% manteniendo el control sobre la misma. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía subsidiaria no cuenta con actividad operativa conforme a su razón social excepto la compra de un lote de extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (4,1787 has) ubicado en el kilómetro 14,5 aproximadamente de la avenida ingeniero León Febres Cordero Ribadeneyra Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, Provincia del Guayas.

Hidroalto Generación de Energía S.A. - Compañía dedicada a la producción y venta de energía eléctrica, desde cualquiera de sus fuentes primarias de generación y, además, la venta de reducciones de emisiones de gases efecto invernadero que los proyectos de energía que genere. Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., mantiene una participación accionaria del 2%, del cual no posee ni el control ni influencia significativa sobre Hidroalto Generación de Energía S.A.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Composición accionaria:

Al 31 de diciembre de 2018, las acciones de la Compañía, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista		País	# de Acciones	%
Inversiones Mitad del Mundo Limited	(1)	Nueva Zelanda	56,525	18%
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	(2)	Nueva Zelanda	56,525	18%
Montangelo Holding Company S.A.		Ecuador	161,500	50%
Vitalia Company Holding S.A.		Ecuador	48,450	15%
			323,000	100%

(1) El 27 de diciembre de 2017, los accionistas Kemiri Pte. Limited y Koman Pte. Ltd. cedieron 22,610 y 33,915 acciones, respectivamente, a la compañía Inversiones Mitad del Mundo Limited.

(2) El 27 de diciembre de 2017, los accionistas Koman Pte. Ltd. y Kemiri Pte. Limited cedieron 33,915 y 22,610 acciones, respectivamente, a la compañía Fondo de Inversión Ecuatorial Limited.

El control de la Compañía, es ejercido por la Junta General de Accionistas.

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 2015 entre las partes (Nota 21), 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 (Nota 21).

Situación Económica del País:

Durante el año 2018, la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 5, 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”: Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con Clientes”	1 de enero de 2018
CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”	1 de enero de 2018
NIIF 2 “Pagos basados en acciones”: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 “Contratos de seguros”	1 de enero de 2018
NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	1 de enero de 2018
NIC 40 “Transferencia de propiedades de inversión”	1 de enero de 2018

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 “Arrendamientos”	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 “Contratos de seguros”	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 “Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias”	1 de enero de 2019

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Cláusulas de prepago con compensación negativa"	1 de enero de 2019
NIC 19 "Modificación, reducción o liquidación del plan"	1 de enero de 2019
NIIF 3 "Combinación de negocios"	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"	1 de enero de 2019
NIC 12 "Impuesto sobre la renta"	1 de enero de 2019
NIC 23 "Costos por préstamos"	1 de enero de 2019
NIC 28 "Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2019
NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Por determinar

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros:

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de activos y pasivos financieros.

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

4.7. Gastos pagados por anticipado.

Corresponde a seguros pagados por anticipado, el cual se registra a su valor nominal y no cuenta con derivados implícitos significativos que genere 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.

4.8. Propiedades y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- Las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Medición posterior.- Las propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- Las propiedades y equipos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La vida útil para activos fijos, se ha estimado como sigue:

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

(*) 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.

4.9. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	35 años	(*)
Maquinaria y equipos	2 a 10 años	(*)

(*) 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 asignado a los activos es cero o nulo.

4.10. Inversiones en acciones.

Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

En los estados financieros, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

La Compañía se acoge a la excepción establecida en la NIIF 10, para la no presentación de estados financieros consolidados con su subsidiaria Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. Los estados financieros de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. e Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. serán incluidos en los estados financieros consolidados de Montangelo Holding Company S.A., controladora final de la compañía, domiciliada en Ecuador.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registra los valores entregados en efectivo o especies con los cuales se espera aumentar el capital social en un período máximo de 12 meses. Se miden a su valor nominal menos cualquier pérdida por deterioro.

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 ascienden a 28% y 22%, respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.12. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, denominados Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII), 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 (Nota 21). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.13. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y la utilidad del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.14. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

4.20.1 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 17 y 21). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.20.2 Ingresos por primas.- DK Management Services S.A. según contrato suscrito con la Compañía (Nota 17 y 21) pagará mensualmente por concepto de primas, 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.

4.15. Gastos de administración, ventas y financieros.

Los gastos de administración y ventas 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.16. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.17. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.18. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018 (Ver nota 8).

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

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

Provisión por cuentas incobrables.- El importe de las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Provisión por deterioro de inversiones corrientes. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos. - al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el 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, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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.

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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	
	2018	2017
Índice de liquidez	0.68 veces	1.82 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.15 veces	0.13 veces
Deuda financiera / activos totales	0.06 veces	0.08 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 2018 0,27%
- Año 2017 (0,20%).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. 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.

7. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF 9 Y NIIF 15.

Al 01 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de:

NIIF 9 - Instrumentos Financieros y

NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018.

A continuación, se detalla un resumen de la aplicación de las nuevas normas contables, interpretaciones y enmiendas aplicables a contar de 2018:

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impacto en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los activos financieros, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la compañía. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

- costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- valor razonable con cambios en otro resultado integral, si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o
- valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Respecto a los pasivos financieros, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos.

No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del “riesgo de crédito propio” se reconocerán en otro resultado integral.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar o activos contractuales, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

Al 1 de enero de 2018, producto de la aplicación del nuevo modelo de deterioro de valor, la Compañía no requiere reconocer un efecto en el estado de resultados.

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”.

La NIIF 15 aplica a todos los contratos con clientes, con algunas excepciones (contratos de arrendamiento y seguros, instrumentos financieros, e intercambios no monetarios.), y reemplazó a contar del 1 de enero de 2018 a todas las normas que anteriormente estaban relacionadas con el reconocimiento de ingresos:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- NIC 11 *Contratos de Construcción*;
- NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Este nuevo estándar estableció un marco general para el reconocimiento y medición de los ingresos de actividades ordinarias, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

La NIIF 15 requiere revelaciones más detalladas que las normas anteriores actuales con el fin de proporcionar información más completa sobre la naturaleza, importe, calendario y certidumbre de los ingresos y flujos de efectivo derivados de los contratos con clientes.

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de la Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad de reconocimiento; análisis de principal versus agente y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas, la Compañía no identificó impactos en sus estados financieros en el momento de la aplicación inicial de NIIF 15, es decir, al 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, producto de la aplicación del nuevo modelo de reconocimiento de ingresos, la Compañía no requiere reconocer un efecto en el estado de resultados.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

8. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

Clasificación	Grupo	Tipo	A su valor razonable		A costo amortizado
			con cambios en resultados	con cambios en ORI	
Activos financieros	Efectivo y equivalentes de efectivo	Saldos en bancos			1,404,007
	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	Corriente			1,272,508
Otros activos financieros	Otras cuentas por cobrar	Corriente			24,366
Pasivos financieros	Cuentas por pagar no relacionados	Corriente			52,117
	Obligaciones financieras	Corrientes No corrientes			1,043,009 1,500,000

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Caja		200	200
Bancos	(1)	1,403,799	1,410,064
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(2)	8	1,750,009
		<u>1,404,007</u>	<u>3,160,273</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2017, incluye principalmente una inversión temporal en el Banco Guayaquil S.A. por US\$1,750,000 con una tasa de interés anual de 3.15% y vencimiento en enero de 2018.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Propiedades de inversión, neto</u>		
Terreno	5,190,116	5,190,116
Edificio	27,585,299	28,444,011
Maquinarias y equipos	1,464,545	1,580,643
	<u>34,239,960</u>	<u>35,214,770</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 12).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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

	Terrenos	Edificio	Maquinaria	Total
Diciembre 31, 2018:				
Saldo inicial	5,190,116	28,444,011	1,580,643	35,214,770
Gasto depreciación		(858,712)	(116,098)	(974,810)
Saldo final	5,190,116	27,585,299	1,464,545	34,239,960
Diciembre 31, 2017:				
Saldo inicial	5,190,116	29,302,722	1,693,973	36,186,811
Adiciones	-	-	3,989	3,989
Gasto depreciación	-	(858,711)	(117,319)	(976,030)
Saldo final	5,190,116	28,444,011	1,580,643	35,214,770

11. INVERSIONES EN ACCIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Porcentaje de participación	Acciones		Saldo en libros	
		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Inversiones en subsidiarias:					
Inmobiliaria					
Nueva Aurora Novaurora S.A.	60%	480	480	4,863,596	5,006,880
Otras inversiones:					
Hidroalto					
Generación de Energía S.A.	2%	278,446	278,446	769,130	676,692
		278,926	278,926	5,632,726	5,683,572

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos de inversiones en acciones, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	5,683,572	5,575,064
Adiciones	-	158,920
Restitución de aporte (1)	-	(107,000)
Reclasificación a cuentas por cobrar	(93,920)	-
Valor patrimonial proporcional	43,074	56,588
Saldo final	5,632,726	5,683,572

- (1) Durante el año 2017, la Administración de la Compañía realizó un análisis de las aportaciones efectuadas en su subsidiaria Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. en el cual se determinó un exceso en las aportaciones considerando que su participación accionaria es del 60%, consecuentemente dicha Compañía procedió a restituir el valor en exceso, quedando los aportes en función de la participación accionaria.

12. OBLIGACIÓN FINANCIERA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
JP Morgan Chase Bank:		
Préstamo al 7% + 2.63% (libor) de interés anual (en el año 2017 al 7% + 1.50% (libor) de interés anual), con pago de capital al vencimiento en septiembre de 2021 (1)	2,500,000	3,500,000
Interés por pagar	43,009	47,086
	2,543,009	3,547,086
Menos porción corriente de la obligación	1,043,009	1,047,086
	1,500,000	2,500,000

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno donde está ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 10 (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.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Los vencimientos de la obligación financiera a largo plazo, es el siguiente:

Año	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
2019	-	1,000,000
2020	1,000,000	1,000,000
2021	500,000	500,000
	<u>1,500,000</u>	<u>2,500,000</u>

13. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Pasivos por impuestos corrientes :</u>			
Con la Administración Tributaria	(1)	141,889	89,954
Impuesto a la renta	(2)	1,171,928	998,108
		<u>1,313,817</u>	<u>1,088,062</u>

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
IVA por pagar	119,687	65,966
Retención en la fuente del IVA	2,942	3,565
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	17,639	18,802
Otros	1,621	1,621
	<u>141,889</u>	<u>89,954</u>

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	998,108	709,000
Pago de impuesto	(998,108)	(709,000)
Provisión del período	1,957,168	1,707,695
Compensación con retenciones en la fuente	(785,240)	(709,587)
Saldo final	<u>1,171,928</u>	<u>998,108</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	7,110,030	7,012,066
Efecto de impuestos diferidos	(451)	9,270
	7,109,579	7,021,336
Más:		
Gastos no deducibles	537,824	817,331
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	51,626	21,871
Liberación/constitución de impuestos diferidos	451	(9,270)
Menos:		
Ingresos exentos	(186,359)	(89,018)
Utilidad gravable	7,513,121	7,762,250
Tasa de impuesto a la renta 22%	(*) -	1,707,695
Tasa de impuesto a la renta 25%	(*) 1,220,883	-
Tasa de impuesto a la renta 28%	(*) 736,285	-
Impuesto a las ganancias causado	1,957,168	1,707,695
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	301,501	296,182
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	1,957,168	1,707,695

(*) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta ha sido calculado aplicando la tarifa del 25% - 28% para el 2018 y del 22% para el 2017, sobre la proporción de la base imponible que tienen participación varios accionistas de la Compañía los cuales están domiciliados en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Aspectos Tributarios

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2018 y 2017

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa del 28% - 25% y del 22% respectivamente, sobre la proporción de la base imponible que tienen participación varios accionistas de la Compañía los cuales están domiciliados en paraísos fiscales.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25% (año 2018) y 22% (año 2017); sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% (año 2018) y 25% (año 2017) sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270 para 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2018 y 2017

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Reinversión de utilidades

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

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

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio, se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las 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.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencias debido a que el monto de sus operaciones no excede el límite establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno; sin embargo, tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas en la fecha definida por el ente de control tributario.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo no numerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir de 2018.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

- a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados
 - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola.
- Oleo química.
- Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
- Exportación de servicios.
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
- Eficiencia energética.
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
- Sector industrial, agroindustrial y agro asociativo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
 - d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativo, de micro, pequeñas y medianas empresas.
 - e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
 - f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
 - g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
 - h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
 - i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
 - j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
 - k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
 - l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
 - m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
 - n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
 - o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador.
- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.
4. Disposiciones:
- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

14. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos diferidos (1)	447,480	626,078
Menos porción corriente de ingresos diferidos	(142,263)	(204,367)
	<u>305,217</u>	<u>421,711</u>

- (1) Corresponden a montos facturados a los concesionarios por concepto de Prima Única de Integración o Prima Inicial de Integración, este valor es un reconocimiento económico que se paga una sola vez y no es reembolsable, ya que representa la contraprestación del concesionario por los beneficios correlativos de los que gozará el cliente al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de los bienes o servicios. Esta facturación es reconocida en ingresos en función a la vigencia del contrato.

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	626,078	803,508
Nuevos contratos	33,619	101,128
Reconocimiento de ingresos	(212,217)	(278,558)
Saldo final	<u>447,480</u>	<u>626,078</u>

15. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Obligaciones financieras	10,752	10,359
Otras cuentas por cobrar	2,672	3,516
	<u>13,424</u>	<u>13,875</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Un resumen de las diferencias entre bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia
	Tributaria	NIIF	Temporaria
Diciembre 31, 2018:			
Otras cuentas por cobrar	10,687	-	(10,687)
Obligaciones financieras	(2,500,000)	(2,543,009)	(43,009)
	(2,489,313)	(2,543,009)	(53,696)
Diciembre 31, 2017:			
Otras cuentas por cobrar	15,982	-	(15,982)
Obligaciones financieras	(3,500,000)	(3,547,086)	(47,086)
	(3,484,018)	(3,547,086)	(63,068)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2018:			
Otras cuentas por cobrar	3,516	(844)	2,672
Obligaciones financieras	10,359	393	10,752
	13,875	(451)	13,424
Diciembre 31, 2017:			
Otras cuentas por cobrar	4,681	(1,165)	3,516
Obligaciones financieras	(76)	10,435	10,359
	4,605	9,270	13,875

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

16. PATRIMONIO.

Capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 323,000 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de diez dólares cada una.

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.

Resultados acumulados.

Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

Dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2018, se decidió repartir dividendos por US\$4,208,434 de las utilidades del año 2015.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 5 de noviembre de 2018, se decidió repartir dividendos por US\$4,130,964 de las utilidades del año 2016.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2017, se decidió repartir dividendos por US\$4,083,751 de las utilidades del año 2014.

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 US\$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.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos por primas	(Nota 20)	9,419,802	8,922,737
Ingresos por concesión de locales		212,217	278,558
		9,632,019	9,201,295

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Depreciaciones		1,002,273	1,005,364
Mantenimiento y reparaciones		372,165	159,738
Impuestos, contribuciones y otros		412,953	304,187
Honorarios profesionales		117,357	123,212
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		90,042	90,042
Seguros y reaseguros		60,646	72,312
Aportes a la seguridad social		18,444	18,444
Otros gastos		277,804	160,944
		2,351,684	1,934,243

19. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
JP Morgan Chase Bank		270,452	298,585
Otros		-	45,636
		270,452	344,221

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por cobrar:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Comercial (1)	1,138,147	1,135,668
Otras cuentas por cobrar:				
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Accionista	Préstamo	94,361	-
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	Accionista	Préstamo	40,000	-
			<u>1,272,508</u>	<u>1,135,668</u>

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en	
			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos por primas:(Nota 17)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	<u>9,419,802</u>	<u>8,922,737</u>
Gastos:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	<u>-</u>	<u>480</u>

- (1) Corresponde a cuentas por cobrar por primas de acuerdo al contrato celebrado con DK Management Services S.A. por la explotación del Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 21).

21. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

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 2018 y 2017, la Compañía mantiene 165 y 169 contratos vigentes respectivamente, cuyos plazos fluctúan de uno a diez años.

Contrato de Explotación Comercial

El 1 de enero de 2015, 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 ésta compañía 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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 prima y será pagado por DK Management Services S.A. de forma mensual (este valor no incluye IVA).

El mencionado contrato empezó a regir a partir del 01 de enero de 2015 y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018.

22. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a la Administración, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

23. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

24. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 25, 2019), 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 25 de marzo de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos los encargados de la Administración con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo, superarían los beneficios de interés público de la misma.