INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresadas en US Dólares)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A., está constituida desde el 16 de Mayo de 1995 y su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles; siendo su principal propiedad el Centro Comercial San Marino Shopping ubicado en las Av. Francisco de Orellana y Carlos Luis Plaza Dañin.

Con fecha 30 de diciembre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. SC-IJ-DJCPTE-G-110007476, aprobó la fusión por absorción de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. con Boyar S.A. La fusión fue inscrita en el registro mercantil el 10 de febrero del 2012. Los estados financieros de Boyar S.A. fueron registrados en nuestros contabilidad en febrero 2012

2. POLITICAS CONTABLES:

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

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

Describimos a continuación las principales políticas adoptadas en la preparación de los Estados Financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Incluye aquellos activos financieros líquidos depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Propiedades de Inversión: Aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y que son medidas inicialmente al costo. Posteriormente son registradas al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, excepto aquellas clasificadas como disponible para la venta (para el año 2012 no existe ninguna de este tipo).

Tanto las reparaciones como el mantenimiento se contabilizan en resultados del período que se producen.

La vida útil para efectos de depreciación es de 35 años para Edificios y entre 3 a 10 años para maquinarias y equipos que son componentes del Centro Comercial.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o

unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.
Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Impuestos: El gastos por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ***Corriente:*** Calculado de acuerdo a utilidad tributaria basada en leyes vigentes.
- ***Diferidos:*** Reconocido sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Ambos se reconocen como ingreso o gasto, incluyéndose en el resultado excepto aquellas que hayan surgido de una transacción que se reconoce fuera del resultado.

Provisiones: Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación del importe de la obligación.

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

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

Reconocimiento de Ingresos: Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que se pueda otorgar.

- ***Ingresos por concesiones***: - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Marino Shopping, denominado Valor Inicial de Concesión (VIC). El cual es registrado al momento del pago como ingreso diferido (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

- ***Ingresos por alquileres:*** Se reconocen en forma mensual, ya que de acuerdo a contrato con la Operadora DK Management Services S.A. esta última debe pagar a Inmomundo por la explotación del Centro Comercial.

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

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Activos financieros: Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero o cuando expiren los derechos contractuales sobre flujos de efectivo y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Posteriormente son medidos al valor razonable o costo amortizado.
Los activos financieros se clasifican en: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. Inmomundo al cierre tiene principalmente activos financieros clasificados en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros.

- ***Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar*** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. El período de crédito promedio sobre la concesión de locales comerciales y arriendos es de 30 días. Se clasifican como corrientes las menores a 12 meses, las que superan este tiempo se clasifican como no corrientes.
- ***Baja de un activo financiero:*** Se da de baja únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivos financieros: Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.
Dependiendo de sus vencimientos existen pasivos que son clasificados como corriente o a largo plazo. Siendo corrientes aquellos vencimientos que van hasta doce meses después del cierre del período y los que superen dicho tiempo se clasifican como no corriente.
Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo para posteriormente ser medidos al costo amortizado utilizando una tasa de interés efectiva.

- ***Préstamos*** - Se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.
- ***Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, cuya cancelación se realiza en 30 días promedio.

Los pasivos financieros se dan de baja solo si expiran o cancelan las obligaciones.

A continuación se describen las partidas del balance de manera comparativa:

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Está constituido por:

	31-dic-12	31-dic-11
Caja Chica y general	31,792.36	200.00
Fondos de Inversión	1,172,909.28	1,168,231.51
Bancos locales	1,202,609.72	569,586.19
Bancos del Exterior	-	469,984.53
	2,407,311.36	**2,208,002.23**

El fondo de inversión al 31 de Diciembre del 2012 está constituido principalmente por una póliza de acumulación en Banco de Guayaquil que vence el 1 de abril del 2013 con una tasa del 5.25%

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Está constituído por:

	31-dic-12	31-dic-11
Arrendamiento Operativo	76,848.78	924,344.74
VIC	119,380.99	4,722.79
Otras cuentas por cobrar	25,171.08	3,049,118.06
Bancos del Exterior	-	
	221,400.85	**3,978,185.59**

El arrendamiento operativo corresponde a Cuenta por Cobrar a DK Management Services S.A. producto del contrato de Explotación Comercial pactado entre ambas Compañías.

Al 31 de Diciembre del 2011 Otras cuentas por cobrar incluyen principalmente el valor por cobrar a la Compañía Boyar por $ 2,971,628.85 cuyo valor se eliminó con la contabilización de la fusión por absorción entre Inmomundo y Boyar.

5. Propiedades de Inversión

Están constituidas por:

	31-dic-12	31-dic-11
Terrenos	5,190,116.45	5,000,000.00
Edificios	27,965,540.80	26,313,147.08
Maquinarias (Componente CC)	1,029,617.93	1,161,778.83
	34,185,275.18	**32,474,925.91**

Las propiedades de inversión se han visto incrementadas en gran parte por la contabilización de la fusión con la compañía Boyar menos las depreciaciones registradas durante el año.

6. Propiedades Planta y Equipo

Están constituidas por:

	31-dic-12	31-dic-11
Edificios	1,105.85	1,199.33
Maquinarias	4,441.34	6,979.34
Mobiliario Centro Comercial	116,484.76	147,803.18
Otros Activos Fijos	31,702.21	32,903.71
	153,734.16	**188,885.56**

7. PASIVOS

Los pasivos están constituidos por:

	31-dic-12	31-dic-11
Proveedores Locales	39,947.41	241,663.99
Obligaciones Bancarias	8,596,033.75	9,987,426.97
Obligaciones fiscales e IESS	400,402.58	683,477.17
Otras cuentas por pagar	10,843.02	-
Ingresos diferidos	365,272.20	382,118.14
Impuestos diferidos	-	3,873,744.86
	9,412,498.96	**15,168,431.13**

- Las Obligaciones bancarias están medidas de acuerdo al costo amortizado y corresponden al préstamo contraído con el JP Morgan, cuyo monto original fue de $ 14,500,000. Inmomundo S.A. al 28 de Septiembre del 2012 debió cancelar el saldo del préstamo bancario que mantenemos con JP Morgan; sin embargo después de negociaciones se resolvió renovar el préstamo bajo las mismas condiciones del anterior; transacción que fue informada al Banco Central del Ecuador.

- Al 31 de Diciembre del 2012 en proveedores locales se incluye principalmente una Cuenta por Pagar con DK Management Services S.A. por $ 26,370.29

- Dentro de las Obligaciones fiscales el rubro más representativo es el Impuesto a la Renta que para el año 2012 fue $ 334,128.94

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% (para el ejercicio 2012) sobre la utilidad posterior a la conciliación tributaria.

8. PATRIMONIO

Capital Social: El capital social autorizado consiste de 323,000 de acciones de US$10 valor nominal unitario.

Reserva Legal: La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas: Corresponde a la utilidad a disposición de accionistas después de Impuestos corrientes y diferidos del año 2012 por $ 5,988,607.03. Adicionalmente contiene el efecto de ajuste por Aplicación primera vez NIIF por un valor de $ 18,228,088.47; Déficit acumulado por $ 389,884.22 proveniente de la fusión por absorción con Boyar y 860.47 de Reserva Legal.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

CPA. JOSE BRIONES CH.
CONTADOR GENERAL
INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.