

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(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 2015, 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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Representante legal:

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

Composición accionaria:

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

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

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

Otra información:

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Marino Shopping en la ciudad de Guayaquil y como la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente dicho centro comercial, a partir de enero del 2011, DK Management Services S.A. según contrato suscrito en enero de 2015 entre las partes (Nota 22), asume la explotación del mencionado Centro Comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas al Valor Inicial de Concesión (VIC), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía.

2. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 6, 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.

4.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	(*) 01-Ene-2018
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	(*) 01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	(*) 01-Ene-2016
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

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

4.4. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.9. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.10. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Medición inicial.- Las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual que 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.

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.

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.

4.11. 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.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(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.

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

4.12. 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 separados, 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.

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.

4.13. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.14. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.15. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

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

Impuesto a la renta 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 la renta para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

4.17. 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 23). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.18. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

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

4.19. 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

Utilidades retenidas.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

4.20. 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:

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 18 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 22) 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.

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

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

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

4.22. 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.

4.23. 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.

4.24. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

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

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

a. Riesgo en las tasas de interés.

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

b. Riesgo de crédito.

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

c. Riesgo de liquidez.

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

d. Riesgo de Capital.

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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

	Años	
	2016	2015
Índice de liquidez	1.45 veces	0.44 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.16 veces	0.21 veces
Deuda financiera / activos totales	0.10 veces	0.13 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 2016 1,12%.
- Año 2015 3,38%.

- **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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

6. 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 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.

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 múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja		200	200
Bancos	(1)	2,648,914	2,218,181
Inversiones temporales	(2)	72,652	94,068
		2,721,766	2,312,449

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, constituyen depósitos en fondos de inversión en el JP Morgan Chase Bank.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Propiedades de inversión, neto</u>			
Terreno	(1)	5,190,116	5,190,116
Edificio		29,302,724	29,852,863
Maquinarias y equipos		1,693,971	1,729,562
		36,186,811	36,772,541

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene una hipoteca abierta sobre el terreno donde se encuentra el Centro Comercial San Marino Shopping a favor del JP Morgan Chase Bank, para garantizar un préstamo con dicho banco (Nota 10).

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

	Terrenos	Edificio	Maquinaria	Construcciones en curso	Total
<u>Diciembre 31, 2016:</u>					
Saldo inicial	5,190,116	29,852,861	1,729,564	-	36,772,541
Adiciones		301,751	78,320	-	380,071
Gasto depreciación		(851,890)	(113,911)	-	(965,801)
Saldo final	5,190,116	29,302,722	1,693,973	-	36,186,811
<u>Diciembre 31, 2015:</u>					
Saldo inicial	5,190,116	27,924,675	1,893,375	2,443,537	37,451,703
Adiciones	-	-	11,800	324,729	336,529
Transferencias	-	2,768,266	-	(2,768,266)	-
Gasto depreciación	-	(840,080)	(175,611)	-	(1,015,691)
Saldo final	5,190,116	29,852,861	1,729,564	-	36,772,541

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

9. INVERSIONES EN ACCIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Porcentaje de participación	Acciones		Saldo en libros	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Inversiones en subsidiarias:					
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.	60%	480	480	5,081,311	1,963,440
Otras inversiones:					
Hidroalto Generación de Energía S.A.	2%	278,446	144,000	493,753	270,043
	(1)	278,926	144,480	5,575,064	2,233,483

(1) Los movimientos de inversiones en acciones, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	2,233,483	179,600
Adiciones	3,344,332	2,141,780
Pérdida en compra de inversión	-	(67,100)
Valor patrimonial proporcional	(2,751)	(20,797)
Saldo final	5,575,064	2,233,483

10. OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
JP Morgan Chase Bank:		
Préstamo al 0.35% + 4.00% (spread) de interés anual, con pagos de capital semestral y vencimiento en septiembre de 2021	(1) 4,500,000	5,500,000
Interés por pagar	56,156	66,183
	4,556,156	5,566,183
Menos porción corriente de la obligación financiera	1,056,156	5,566,183
	3,500,000	-

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno donde está ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 8 (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.

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

Año	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2018	1,000,000	-
2019	1,000,000	-
2020	1,000,000	-
2021	500,000	-
	3,500,000	-

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Impuesto a la renta	709,000	763,904
Con la Administración Tributaria	74,668	72,266
Con el IESS	1,621	1,621
	785,289	837,791

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
IVA por pagar	67,918	67,368
Retención en la fuente del IVA	4,188	2,718
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	2,562	2,180
	74,668	72,266

Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el 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. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2016.

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	5,519,711	6,059,710
Efecto de impuestos diferidos	(1,490)	(4,092)
Utilidad contable	5,518,221	6,055,618

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Más:		
Gastos no deducibles	786,004	632,490
Liberación/constitución de impuestos diferidos	1,490	4,092
Utilidad gravable	6,305,715	6,692,200
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	1,387,257	1,472,284
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	278,214	254,494
Impuesto a la renta del período	1,387,257	1,472,284
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	678,257	708,380
Impuesto a la renta por pagar	709,000	763,904

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	763,904	669,967
Pago de impuesto	(763,904)	(669,967)
Provisión del período	1,387,257	1,472,284
Compensación con retenciones en la fuente	(678,257)	(708,380)
Saldo final	709,000	763,904

12. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos diferidos	803,508	843,644
Menos porción corriente de ingresos diferidos	(250,670)	(241,722)
	552,838	601,922

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	843,644	900,509
Nuevos contratos	226,031	187,209
Reconocimiento de ingresos	(266,167)	(244,074)
Saldo final	803,508	843,644

13. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Otras cuentas por cobrar	4,681	5,846
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Obligaciones financieras	(76)	249
<u>Impuesto diferido, neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	4,681	5,846
Impuesto diferido por pagar	(76)	249
	4,605	6,095

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

	Base		Diferencia
	Tributaria	NIIF	temporaria
<u>Diciembre 31, 2016:</u>			
Otras cuentas por cobrar	21,278	-	(21,278)
Obligaciones financieras	(4,500,000)	(4,499,656)	344
	(4,521,278)	(4,499,656)	(20,934)
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Otras cuentas por cobrar	26,573	-	(26,573)
Obligaciones financieras	(5,500,000)	(5,501,131)	(1,131)
	(5,473,427)	(5,501,131)	(27,704)

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2016:</u>			
Otras cuentas por cobrar	5,846	(1,165)	4,681
Obligaciones financieras	249	(325)	(76)
	5,237	1,490	4,605
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Otras cuentas por cobrar	10,386	(4,540)	5,846
Obligaciones financieras	(199)	448	249
	10,187	(4,092)	5,237

14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 323,000 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de diez dólares cada una.

15. 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.

Durante el año 2016 y 2015, la Compañía efectuó la apropiación requerida por la Ley de US\$374,900 y US\$453,751 respectivamente.

16. UTILIDADES RETENIDAS.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Resultados provenientes de la Adopción de las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor de 18,228,088, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

17. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016				Diciembre 31, 2015			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo
Activos financieros:								
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 7)	2,721,766	2,721,766	-	-	2,312,449	2,312,449	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 21)	368,336	368,336	-	-	467,951	467,951	-	-
Otros activos financieros	27,056	27,056	-	-	91,321	91,321	-	-
Total activos financieros	3,117,580	3,117,580			2,871,721	2,871,721	-	-
Pasivos financieros:								
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 10)	1,056,156	1,056,156	3,500,000	3,500,000	5,566,183	5,566,183	-	-
Total pasivos financieros	1,056,156	1,056,156	3,500,000	3,500,000	5,566,183	5,566,183	-	-
Instrumentos financieros, netos	2,061,424	2,061,424	3,500,000	3,500,000	(2,694,462)	(2,694,462)	-	-

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

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

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos por primas	(Nota 21)	8,183,670	8,821,521
Ingresos por concesión de locales		266,166	244,074
		8,449,836	9,065,595

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Depreciaciones		990,970	1,035,719
Mantenimiento y reparaciones		597,445	755,687
Impuestos, contribuciones y otros	(1)	487,564	290,823
Honorarios profesionales		119,847	110,405
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		90,042	90,042
Seguros y reaseguros		79,578	74,151
Aportes a la seguridad social		18,444	18,444
Otros gastos		126,310	188,170
		2,510,200	2,563,441

(1) En el año 2016, incluye US\$200,766 de impuesto de acuerdo a la Ley Orgánica Solidaria y Corresponsabilidad Ciudadana.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

20. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
JP Morgan Chase Bank		244,332	267,849
Otros	(1)	166,777	114,595
		411,109	382,444

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluyen principalmente US\$160,005 y US\$101,566, respectivamente de valores reembolsados a través de Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. (entidad relacionada) facturados por la compañía Dismesa S.A. por concepto de intereses financieros asumidos por Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. por ser su principal inversionista.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Cuentas por cobrar:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Comercial (1)	368,336	467,951
			Años terminados en	
	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos por primas:(Nota 18)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	8,183,670	8,821,521
Gastos:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	1,772	1,646

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Relación	Transacción	Años terminados en	
			Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Propiedades de Inversión: Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Servicio	90,612	231,245

- (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 22).

22. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, la Compañía mantiene 178 y 224 contratos vigentes respectivamente, cuyos plazos fluctúan de uno a diez años.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 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 empezará a regir a partir del 01 de enero de 2015 y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018.

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

24. 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 de 2015 y 2014, 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-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, 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 locales y/o del exterior 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 el Informe Integral de Precios de Transferencia. 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. Adicionalmente, el Art. 3 de la citada resolución indica "...Operaciones no contempladas.- Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a: g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones: 1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o 2. El sujeto pasivo: i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;..."

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 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 2016 y 2015, de acuerdo a la normativa tributaria vigente, la Compañía no está obligada a presentar al Servicio de Rentas Internas, el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

25. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 24, 2017), 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.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 24 de febrero de 2017.
