

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 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)

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:

Al 31 de diciembre de 2017, 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 20), 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 preparación.

Los presentes 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 por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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.

4.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF No. 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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:

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.

Al 31 de diciembre del 2017 se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28 Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	01-Ene-2018
NIC 40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	01-Ene-2018
NIIF 1 Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a las NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10	01-Ene-2018

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 2 Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	01-Ene-2018
NIIF 4 Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros)	01-Ene-2018
NIIF 9 Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	01-Ene-2018
NIIF 15 Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18	01-Ene-2018
CINIIF 22 Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	01-Ene-2018
NIC 28 Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	01-Ene-2019
NIIF 16 Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17	01-Ene-2019
NIIF 9 Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01-Ene-2019
CINIIF 23 Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01-Ene-2019
NIIF 17 Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”	01-Ene-2021

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15, 9 y 16, la Administración informa que basado en una evaluación general no habrían impactos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía corresponden a ingresos por primas e ingresos por concesión de locales; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero corresponde a las cuentas por cobrar relacionadas y cuentas por pagar a proveedores que se liquidan y se pagan en 30 días (promedio) y que históricamente no han presentado un deterioro inclusive si se provisionaran sobre las pérdidas esperadas futuras; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos, la Compañía no mantiene operaciones vinculadas a esta norma, por lo tanto no tienen efectos que considerar.

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.

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).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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).

En las otras cuentas por cobrar con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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.

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.

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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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, 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.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 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 2017 y 2016 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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:

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 19) 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 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.

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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

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 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.

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.

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Años	
	2017	2016
Índice de liquidez	1.82 veces	1.45 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.13 veces	0.16 veces
Deuda financiera / activos totales	0.08 veces	0.10 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 2015 (0,20%).
- Año 2016 1,12%.

- **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. 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor justo						
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	1,410,264	1,410,264	-	-	2,649,114	2,649,114	-	-
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8)	1,750,009	1,750,009	-	-	72,652	72,652	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 19)	1,135,668	1,135,668	-	-	368,336	368,336	-	-
Otros activos financieros	25,057	25,057	-	-	41,364	41,364	-	-
Total activos financieros	4,320,998	4,320,998	-	-	3,117,158	3,117,158	-	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>								
Cuentas por pagar	(59,661)	(59,661)	-	-	(105,510)	(105,510)	-	-
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 11)	(1,047,086)	(1,047,086)	(2,500,000)	(2,500,000)	(1,056,156)	(1,056,156)	(3,500,000)	(3,500,000)
Total pasivos financieros	(1,106,747)	(1,106,747)	(2,500,000)	(2,500,000)	(1,161,666)	(1,161,666)	(3,500,000)	(3,500,000)
Instrumentos financieros, netos	3,214,251	3,214,251	(2,500,000)	(2,500,000)	1,995,492	1,995,492	(3,500,000)	(3,500,000)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología nivel 3).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja		200	200
Bancos	(1)	1,410,064	2,648,914
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(2)	1,750,009	72,652
		<u>3,160,273</u>	<u>2,721,766</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Propiedades de inversión, neto</u>		
Terreno	5,190,116	5,190,116
Edificio	28,444,011	29,302,724
Maquinarias y equipos	1,580,643	1,693,971
	<u>35,214,770</u>	<u>36,186,811</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 11).

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, 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
Diciembre 31, 2016:				
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

10. INVERSIONES EN ACCIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Porcentaje de participación	Acciones		Saldo en libros	
		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inversiones en subsidiarias:					
Inmobiliaria					
Nueva Aurora Novaurora S.A.	60%	480	480	5,006,880	5,081,311
Otras inversiones:					
Hidroalto					
Generación de Energía S.A.	2%	278,446	278,446	676,692	493,753
		278,926	278,926	5,683,572	5,575,064

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, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	5,575,064	2,233,483
Adiciones	158,920	3,344,332
Restitución de aporte	(1) (107,000)	-
Valor patrimonial proporcional	56,588	(2,751)
Saldo final	5,683,572	5,575,064

- (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.

11. OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
JP Morgan Chase Bank:		
Préstamo al 4.50% + 4% (Spread) de interés anual, con pago de capital al vencimiento en diciembre de 2021 (en el año 2016 al 0.35% + 4.00% (Spread) de interés anual, con pago de capital al vencimiento en septiembre de 2021)	(1) 3,500,000	4,500,000
Interés por pagar	47,086	56,156
	3,547,086	4,556,156
Menos porción corriente de la obligación	1,047,086	1,056,156
	2,500,000	3,500,000

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este préstamo se encuentra garantizado con una hipoteca abierta sobre el terreno donde está ubicado el Centro Comercial San Marino Shopping (Nota 9 (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, 2017	Diciembre 31, 2016
2018	-	1,000,000
2019	1,000,000	1,000,000
2020	1,000,000	1,000,000
2021	500,000	500,000
	2,500,000	3,500,000

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Pasivos por impuestos corrientes.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Impuesto a la renta	998,108	709,000
Con la Administración Tributaria (1)	89,954	76,289
	1,088,062	785,289

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
IVA por pagar	65,966	67,918
Retención en la fuente del IVA	3,565	4,188
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	18,802	2,562
Otros	1,621	1,621
	89,954	76,289

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	7,012,066	5,519,711
Efecto de impuestos diferidos	9,270	(1,490)
Utilidad contable	7,021,336	5,518,221
Más:		
Gastos no deducibles	839,202	786,004
Liberación/constitución de impuestos diferidos	(9,270)	1,490
Menos:		
Ingresos exentos	(89,018)	-
Utilidad gravable	7,762,250	6,305,715
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	1,707,695	1,387,257
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	296,182	278,214
Impuesto a la renta del período	1,707,695	1,387,257
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	709,587	678,257
Impuesto a la renta por pagar	998,108	709,000

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	709,000	763,904
Pago de impuesto	(709,000)	(763,904)
Provisión del período	1,707,695	1,387,257
Compensación con retenciones en la fuente	(709,587)	(678,257)
Saldo final	998,108	709,000

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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).

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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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. 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.

Además, 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.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2016.

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 2017 y 2016, 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).

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

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 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 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 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$225.800 para el ejercicio 2017 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades en los siguientes porcentajes:

Ingresos bruto anuales		Porcentaje de rebaja
Desde	Hasta	
-	500,000	100%
500,001	1,000,000	60%
1,000,001	En adelante	40%

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 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 establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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.
- 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.
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan 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%.
- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta 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 (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.
- Se podrán beneficiar de la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para reinversión de utilidades, únicamente las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes (manufactureras) y turismo receptivo.
- 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\$11.270,00 para 2018).
- Las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), siempre que se mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.
- 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\$1.000,00, 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.
- 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.
- Cuando los beneficiarios de Alianzas Público Privadas (APP) realicen pagos a perceptores que se encuentren domiciliados en paraísos fiscales, regímenes preferentes o jurisdicciones de menor imposición, no aplicará los siguientes beneficios:
 - Exenciones por pagos de dividendos o utilidades (art. 9.3 LRTI)
 - Deducibilidad de pagos por financiamiento externo (#3, art. 13 LRTI)
 - Exenciones del pago de ISD por financiamiento externo o pagos al exterior (#3, art. 159 y 159.1 Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria)

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en la cual se creó el impuesto sobre el valor especulativo del suelo el cual grava a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, fijando una tarifa del 75% cuando se genere una ganancia extraordinaria que supere 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.
- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2017 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.
- Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2017 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

13. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos diferidos (1)	626,078	803,508
Menos porción corriente de ingresos diferidos	(204,367)	(250,670)
	<u>421,711</u>	<u>552,838</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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	803,508	843,644
Nuevos contratos	101,128	226,031
Reconocimiento de ingresos	(278,558)	(266,167)
Saldo final	<u>626,078</u>	<u>803,508</u>

14. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Obligaciones financieras	10,359	-
Otras cuentas por cobrar	3,516	4,681
	<u>13,875</u>	<u>4,681</u>
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Obligaciones financieras	-	(76)
<u>Impuesto diferido, neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	13,875	4,681
Impuesto diferido por pagar	-	(76)
	<u>13,875</u>	<u>4,605</u>

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, 2017:</u>			
Otras cuentas por cobrar	15,982	-	(15,982)
Obligaciones financieras	(3,500,000)	(3,547,086)	(47,086)
	<u>(3,484,018)</u>	<u>(3,547,086)</u>	<u>(63,068)</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	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
	<u>(4,478,722)</u>	<u>(4,499,656)</u>	<u>(20,934)</u>

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2017:</u>			
Otras cuentas por cobrar	4,681	(1,165)	3,516
Obligaciones financieras	(76)	10,435	10,359
	<u>4,605</u>	<u>9,270</u>	<u>13,875</u>
<u>Diciembre 31, 2016:</u>			
Otras cuentas por cobrar	5,846	(1,165)	4,681
Obligaciones financieras	249	(325)	(76)
	<u>6,095</u>	<u>(1,490)</u>	<u>4,605</u>

15. PATRIMONIO.

Capital Social.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía efectuó la apropiación requerida por la Ley de US\$374,900.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Utilidades retenidas.

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 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.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por primas	(Nota 19)	8,922,737	8,183,670
Ingresos por concesión de locales		278,558	266,166
		<u>9,201,295</u>	<u>8,449,836</u>

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Depreciaciones	1,005,364	990,970
Mantenimiento y reparaciones	159,738	597,445
Impuestos, contribuciones y otros (1)	304,187	487,564
Honorarios profesionales	123,212	119,847
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	90,042	90,042
Seguros y reaseguros	72,312	79,578
Aportes a la seguridad social	18,444	18,444
Otros gastos	160,944	135,126
	1,934,243	2,519,016

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

18. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
JP Morgan Chase Bank	298,585	244,332
Otros (1)	45,636	166,777
	344,221	411,109

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

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por cobrar:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Comercial	(1) 1,135,668	368,336

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

	Relación	Transacción	Años terminados en	
			Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por primas:(Nota 16)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	8,922,737	8,183,670
Gastos:				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	480	1,772
Propiedades de Inversión:				
Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Servicio	-	90,612

(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 20).

20. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 2017 y 2016, la Compañía mantiene 169 y 178 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 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.

INMOBILIARIA NUEVO MUNDO INMOMUNDO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

21. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a la Administración, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

22. 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 2017 y 2016.

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 2017 y 2016.

23. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 29, 2018), 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.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2018 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.
