

Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

Oficio No 005 CHDP – 14

Ibarra, 07 de mayo del 2014

Señor
Ángel Patricio Hidrobo Estrada
GERENTE DE INMOBUSINESS S.A.
Presente.-

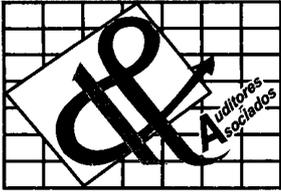
De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar dos ejemplares de nuestro Informe Dictamen de Auditoría Externa, realizada a los estados financieros de la entidad **INMOBUSINESS S.A.**, por el período terminado al 31 de diciembre del año 2013.

Reiterando nuestros sentimientos de alta consideración y estima nos suscribimos y quedamos a la orden para cualquier información adicional.

Atentamente,

Dr. Rodolfo Chacón Bastidas
GERENTE GENERAL
C.P.A. No. 22.545
Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-355



Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

INMOBUSINESS S.A.

Informe sobre los estados financieros.

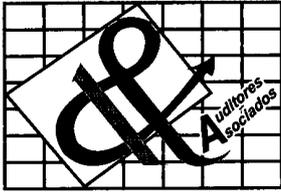
1. Hemos examinado el estado de situación financiera adjunto de INMOBUSINESS S.A., al 31 de diciembre del año 2013 y los correspondientes estados de: resultados integral, evolución del patrimonio y flujos de efectivo, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias, que le son relativos por el período terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros.

2. La administración de INMOBUSINESS S.A., es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad contiene el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos adecuados para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros estén libres de errores significativos por fraude o error, la selección y la aplicación de apropiadas políticas de contabilidad así como la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad como auditores consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros citados en el párrafo uno basada en nuestra auditoría. El examen fue realizado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, de tal manera que podamos obtener una



Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

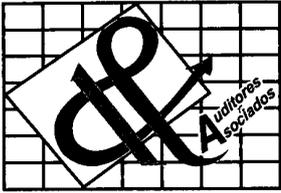
seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo y estén libres de errores materiales de revelación.

La auditoría incluye, el examen basándose en pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros. Comprenden también la aplicación de procedimientos que sirvan para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros, e incluye procedimientos que permitan la evaluación del riesgo, de que los estados financieros presenten errores significativos por fraude o error. Al realizar las evaluaciones del riesgo, consideramos los controles internos relevantes de la empresa para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del sistema de control interno de la empresa.

Una auditoría incluye también la evaluación de las NIIF utilizadas, según disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas realizadas por la administración de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y pertinente para proporcionar una base para expresar y sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del año 2013, el estado de resultados integral de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, adoptadas en la República del Ecuador.



Chacón & De la Portilla Cía. Ltda.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, se informa lo siguiente:

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, por parte de INMOBUSINESS S.A., al 31 de diciembre del año 2013, requerida por disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, se emite por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la entidad.

Ibarra, mayo 07, 2014

Dr. Rodolfo Chacón Bastidas
GERENTE GENERAL
CPA. No. 22.545

Registro Nacional de Auditores Externos
SC-RNAE-355

INMOBUBUSINESS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO:	PÁGINA
Estado de situación financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

ABREVIATURAS

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CNIIFs	Interpretaciones del Comité de Normas Internacioneles de Información Financiera
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	U.S. dólares
RAAPVNF1	Resultados Acumulados Adopción Primera Vez NIIF 1

INDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2012-2011

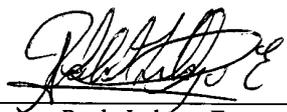
	<u>NOTAS</u>	<u>PAGINAS</u>
Información General	1	7
Políticas contables	2	7
Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	3	14
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	18
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	18
Propiedades, planta y equipo	6	19
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7	20
Obligaciones con Instituciones financieras	8	20
Pasivo por impuestos corrientes	9	22
Provisiones por pagar a empleados	10	24
Instrumentos Financieros	11	24
Patrimonio	12	25
Ingresos	13	26
Otros Ingresos	14	27
Gastos de Administración y ventas	14	27
Costos financieros	15	29
Pérdida por acción	16	29
Información sobre política medioambiental	17	29
Seguros	18	30
Hechos ocurridos después de la fecha del período sobre el que se informa	19	30
Aprobación de los estados financieros	20	30
Índices Financieros	21	31

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CUENTAS	Notas	AÑO 2013 Valor USD	AÑO 2012 Valor USD	ENERO 1 2012 Valor USD
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	67,189.16	243,064.35	2,452.17
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	<u>3,191,800.48</u>	<u>2,195,184.39</u>	<u>3,706.47</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>3,258,989.64</u>	<u>2,438,248.74</u>	<u>6,158.64</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades, planta y equipo, neto	6	<u>14,173,524.01</u>	<u>7,710,240.79</u>	<u>992,907.45</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>14,173,524.01</u>	<u>7,710,240.79</u>	<u>992,907.45</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>17,432,513.65</u>	<u>10,148,489.53</u>	<u>999,066.09</u>
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7	2,084,593.70	517,699.70	31,087.28
Obligaciones con Instituciones Financieras	8	1,735,150.20	911,986.60	132,500.00
Pasivos por impuestos corrientes	9	51,872.76	14,165.57	333.61
Provisiones por pagar empleados	10	3,329.90	552.93	1,254.88
Obligaciones corrientes con el IESS		2,424.57	1,241.85	618.37
Total pasivos corrientes		<u>3,877,371.13</u>	<u>1,445,646.65</u>	<u>165,794.14</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes	11	6,606,974.57	4,655,895.99	397,500.00
Otras cuentas por pagar		1,767,546.35	1,000,000.00	-
Ingresos diferidos		<u>4,157,470.83</u>	<u>2,696,745.28</u>	-
Total pasivos no corrientes		<u>12,531,991.75</u>	<u>8,352,641.27</u>	<u>397,500.00</u>
TOTAL PASIVOS		<u>16,409,365.88</u>	<u>9,798,287.92</u>	<u>563,294.14</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	12	510,000.00	510,000.00	10,000.00
Aporte Futuras Capitalizaciones		-	-	500,000.00
Resultados del ejercicio		(252,090.11)	(85,570.34)	(72,868.81)
Pérdidas acumuladas		(159,798.39)	(74,228.05)	(1,359.24)
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno		<u>925,039.27</u>		
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,023,150.77</u>	<u>350,201.61</u>	<u>435,771.95</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>17,432,513.65</u>	<u>10,148,489.53</u>	<u>999,066.09</u>
Ver notas a los estados financieros.				


 Patricio Hidrobo E.
 PRESIDENTE EJECUTIVO


 Paola Imbago E.
 CONTADORA

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CUENTAS	Notas	AÑO 2013 Valor USD	AÑO 2012 Valor USD	VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<u>INGRESOS</u>					
Ingresos servicios concesión	13	145,251.56	44,548.93	100,702.63	226.05%
Otros Ingresos	14	<u>142,316.21</u>	<u>16.15</u>	142,300.06	881114.92%
		287,567.77	44,565.08		
<u>GASTOS</u>					
Gastos de administración	15	-293,245.27	-82,187.84	-211,057.43	256.80%
Gastos de ventas		-51,098.29	-20,021.19	-31,077.10	155.22%
Gastos financieros	16	-38,148.14	-25,675.66	-12,472.48	48.58%
Otros gastos		<u>-157,166.18</u>	<u>-2,250.73</u>	-154,915.45	6882.90%
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		-252,090.11	-85,570.34	-166,519.77	194.60%
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>-252,090.11</u>	<u>-85,570.34</u>		
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN USD	17	<u>-0.49</u>	<u>-0.17</u>		

Ver notas a los estados financieros


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

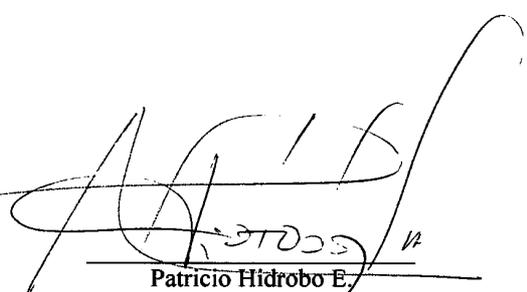

Paola Imbago E.
CONTADORA

INMOBUSINESS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
SALDO INICIAL 01-01-2013	510.000.00	-159.798.39	0	350.201.61
TRANSFERENCIA A RESULTADOS ACUM.		159.798.39	-159.798.39	0
RESULTADO DEL EJERCICIO 2013		-252.090.11		-252.090.11
RESERVA DE REVALORIZACIÓN		925.039.27		925.039.27
SALDO FINAL 31-12-2013	510.000.00	672.949.16	-159.798.39	1'023.150.77

Ver notas a los estados financieros

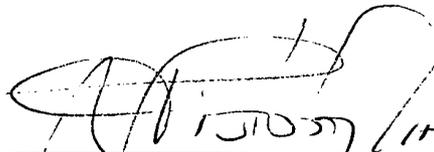

Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO


Paola Imbago E.
CONTADORA GENERAL

INMOBUSINESS S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	AÑO 2013 VALOR USD
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN	
Efectivo recibido de clientes	1,729,733.28
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	312,938.83
Pago de intereses	(25,932.72)
<i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i>	2,016,739.39
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Propiedad Planta y Equipo	-5,518,371.80
<i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i>	-5,518,371.80
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamos realizados	3,776,308.20
Dividendos Pagados	-450,550.98
<i>Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento</i>	3,325,757.22
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-175,875.19
Saldo inicial de fondos disponibles	243,064.35
Saldo del Efectivo al 31-12-2013	67,189.16

Ver notas a los estados financieros



Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO



Paola Imbago E.
CONTADORA GENERAL

INMOBUSINESS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA No 1.- INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía INMOBUSINESS S.A. se constituyó el 5 de noviembre del 2008 mediante escritura pública N° 7379 ante el Notario Tercero del Cantón Quito Doctor Roberto Salgado Salgado.

Su objeto social será principalmente:

- a) La compra, venta comercialización, arrendamiento de todo tipo de bienes inmuebles en el país o en el exterior,
- b) El desarrollo, construcción, planificación, promoción, negociación, intermediación, compra, venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios, tales como edificios, casas, oficinas, centros comerciales, complejos y/o clubes sociales, deportivos, culturales; urbanizaciones, lotizaciones, hoteles, hosterías, proyectos turísticos, centro de convenciones, de exposiciones, ferias.
- c) La Administración, remodelación, ampliación, mejoramiento, readecuación, rehabilitación de todo tipo de bienes raíces.
- d) Comercializar todo tipo de bienes o productos afines o complementarios al sector inmobiliario, y en general comercializar, comprar, vender, importar, exportar, distribuir, fabricar, arrendar, alquilar, negociar e intermediar, todo tipo de bienes muebles, productos o servicios relacionados directa o indirectamente con el campo inmobiliario.
- e) Desarrollar, crear, constituir u organizar clubs sociales, deportivos, culturales, u otros de diversa naturaleza o fin.

El domicilio principal será la Ciudad de Ibarra, el capital social inicial fue de 10.000 dólares de los Estados Unidos, con fecha 18 de noviembre del 2011, mediante Junta General de Accionista se decidió el aumento de capital a 510.000 dólares de los Estados Unidos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

En el mes de diciembre del 2013 se realizó la apertura del edificio al público, evento transcurrido con gran afluencia de gente y una gran expectativa al tratarse del Centro Comercial más grande del norte del país, un lugar que ofrece en sus espacios comunes, entretenimiento y esparcimiento para el encuentro de la comunidad Ibarreña, y a su vez, es un espacio que educa, que propicia la cultura y la vida familiar.

NOTA No. 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

a. IDENTIFICACIÓN DE NORMAS NIIF APLICAR EN INMOBUSINESS .S.A.

INMOBUSINESS. S.A., en el proceso de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF aplicó las siguientes normas detalladas en el cuadro siguiente, de acuerdo a la naturaleza del negocio.

No.	NOMBRE NORMA	APLICA	NO APLICA
NIIF 1	Adopción, por primera vez, de las Normas Internacionales de Información financiera.	x	
NIIF 2	Pagos Basados en Acciones		x
NIIF 3	Combinaciones de Negocios.		x
NIIF 4	Contratos de Seguros		x
NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Valoración A. entidad		x
NIIF 6	Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.		x
NIIF 7	Instrumentos Financieros Información a Revelar.	x	
NIIF 8	Segmentos Operativos		x
NIIF 9	Instrumentos Financieros Información a Revelar.	x	
NIC 1	Presentación de EEFF.	x	
NIC 2	Inventarios.		x
NIC 7	Estado de Flujos de Efectivo.	x	
NIC 8	Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.	x	
NIC 10	Hechos ocurridos después de la fecha del balance.	x	
NIC 11	Contratos de construcción	x	
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	x	
NIC 16	Propiedades, Planta y Equipo.	x	
NIC 17	Arrendamientos.	x	
NIC 18	Ingresos Ordinarios.	x	
NIC 19	Beneficios a los Empleados.	x	
NIC 20	Contabilización de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales		x
NIC 21	Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.		x
NIC 23	Costos por Intereses.	x	
NIC 24	Informaciones a Revelar sobre partes relacionadas.		x
NIC 26	Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro.		x
NIC 27	Estados Financieros Consolidados y Separados.		x
NIC 28	Inversiones en Empresas Asociadas.		x
NIC 29	Información financiera en economías hiperinflacionarias		x
NIC 31	Participaciones en Negocios Conjuntos.		x
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación.	x	
NIC 33	Ganancias por Acción.		x

NIC 34	Información Financiera intermedia		x
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	x	
NIC 37	Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes.	x	
NIC 38	Activos Intangibles.	x	
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.	x	
NIC 40	Propiedades de Inversión		x
NIC 41	Agricultura		x

b. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.- NIC 1

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y declara de manera explícita y sin reservas el cumplimiento de NIIF en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2013

El estado de situación financiera de acuerdo a NIC 1 del 01.01.2011 al 31.12.2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado al 31.12.2012.

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A, al 31.12.2011 y 31.12.2010 fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 01.01.2011 y al 31.12.2011. Los PCGA anteriores difieren de ciertos aspectos de las NIIF.

La presentación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la administración de INMOBUSINESS S.A., realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que integran los estados financieros.

En opinión de la administración de la compañía, estas estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas por la Compañía INMOBUSINESS S.A., en la preparación de sus estados financieros tal como lo requiere la NIIF 1; estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31.12.2013, aplicadas de manera uniforme al período que se presenta y corresponden a las Normas actualizadas al 31-12-2010, emitidas y publicadas en el año 2011.

c. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros de la compañía comprenden los estados de situación financiera al 01.01.2011 fecha inicial de transición, y 31.12.2011 fecha final de transición, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por los años terminados el 31.12.2011 y 31.12.2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con NIIF; siendo la unidad de moneda el dólar de los Estados Unidos de norte américa USD.

d. PERÍODO CONTABLE

Los estados financieros del período del 01.01.2013 al 31.12.2013 se realizarón bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

e. EFECTIVO Y EQUIVALENTES. NIC 7

El efectivo y equivalentes comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de la compañía, el efectivo o cheques recibidos en el transcurso del día será depositado máximo al día siguiente al cierre de caja.

f. ACTIVOS FINANCIEROS .- NIC 32, 39, NIIF 7, 9

No aplica por cuanto la entidad INMOBUSINESS S.A. no está prestando los servicios según el objeto social del estatuto, porque recién está iniciando las gestiones administrativas.

g. INVENTARIOS. NIC 2

No aplica.

h. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. NIC 16**a) Medición en el momento del reconocimiento**

Las cuentas de propiedades, planta y equipo de INMOBUSINESS S.A. se medirán inicialmente por su costo, para el año 2013 se realizó la revalorización de los terrenos de la Av. Mariano Acosta y el terreno ubicado en la Fray Vacas Galindo a valor predial urbano emitido por el Municipio de Ibarra; en relación con los otros dos terrenos no se realizó revalorización debido a que los valores registrados superan ya el valor municipal.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición, más todos los costos claramente relacionados con la ubicación del activo, la puesta en funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

También, se debe considerar costo de los elementos de propiedades, planta y equipo, los costos por los préstamos contraídos por la empresa para el financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta (considerando lo dispuesto en la NIC 23).

b) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el período en que se producen.

i. ACTIVOS INTANGIBLES.- NIC 38

No aplica

j. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. NIC 32,39 NIIF 7 Y 9

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de retención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

k. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR. NIC 32,39 NIIF 7 Y 9

- a) Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes o servicios es de 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se cancelen de conformidad con los términos crediticios según los contratos suscritos.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

b) Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

I. IMPUESTOS.- NIC 12

El gasto por concepto de Impuesto a la Renta corresponde a la sumatoria del Impuesto a la Renta por Pagar Corriente y el Impuesto Diferido.

a) Impuestos corrientes

Los impuestos por pagar corrientes se basan en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

c) Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

m. PROVISIONES, PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES.- NIC 37

No aplica

n. BENEFICIOS A EMPLEADOS. NIC 19**a) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

No Aplica por que la compañía no dispone de personal con relación a empresa hasta octubre del 2011.

b) Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de acuerdo con disposiciones legales.

o. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS. NIC 17

No aplica

p. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS. NIC 18

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. En este período la compañía no presenta ninguna clase de ingresos de operación, porque esta en proceso de construcción el centro comercial "Laguna Mall" nombre comercial.

q. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	TÍTULO	FECHA DE VIGENCIA
Enmiendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Actualizaciones a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (actualizada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (actualizada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011

NOTA No. 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF 1)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICl.004 del 21.08.2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por

parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 01.01.2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 03.07.2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20.11.2008. La Compañía estuvo obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31.12.2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 01.01.2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 01.01.2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011.

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el Estado de Resultados integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros del año 2011, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1

Los Estados Financieros del período contable del 01 de enero al 31 de diciembre del año 2013 fueron realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, de la misma forma que se realizó en el año anterior 2012.

En la elaboración de los presentes Balances se aplicaron los mismos estándares utilizados para la elaboración y presentación realizados en el año 2012, con el período de transición año 2011.

NOTA No. 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2013 el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Caja	505.13	189.68	689.03
Bancos			
Banco Pacífico 0723782-0	61.146.47	241.877.99	1.763.14
Banco Pacífico 0737910-2	996.68	996.68	-
Mutualista Imbabura 1001539891	4.540.88		
Total	<u>67.189.16</u>	<u>243.064.35</u>	<u>2.452.17</u>

NOTA No. 5.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2013 Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Cuentas por cobrar clientes			
Cuentas por Cobrar Clientes	113.894.75	21.249.91	-
Provisión para cuentas dudosas	-70.82	-70.82	-
Subtotal	113.823.93	21.179.09	-
Otras cuentas por cobrar:			
Activos por impuestos corrientes	1'220.590.10	704.231.09	3.706.47
Anticipos proveedores	1'204.615.22	1'011.150.00	
Anticipo Importación Ascensores		21.884.29	
Otros Activos corrientes	652.771.23	436.739.92	
Subtotal	3'077.976.55	2'174.005.30	3.706.47
Total	<u>3'101.800.48</u>	<u>2'195.184.39</u>	<u>3.706.47</u>

NOTA No. 6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 2013 el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
No Depreciable	2'546.998.52	7'351.221.41	992.907.45
Depreciable	11'626.525.49	359.019.38	-
Total	<u>14'173.524.01</u>	<u>7'710.240.79</u>	<u>992.907.45</u>

Clasificación:

Terrenos	2'546.998.52	1'649.577.22	992.907.45
Construcciones en curso		5'701.644.19	-
Maquinaria y Equipos	329.500.22	359.019.38	-
Muebles y Enseres	104.955.54		
Equipo de computación	5.438.23		
Rótulos publicitarios	11.772.80		
Escaleras Electricas	383.017.91		
Ascensores de pasajeros	165.290.71		
Edificio	10'626.550.08		
Total	<u>14'173.524.01</u>	<u>7'710.240.79</u>	<u>992.907.45</u>

- ✓ Sobre el terreno principal ubicado en la Av. Mariano Acosta y Av. Fray Vacas Galindo se ha constituido hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico para garantizar operaciones de crédito en el año 2012. En el año 2013 se realizó la compra de los tres terrenos adicionales en los cuales se levantaron también Hipoteca con el Banco del Pacífico.
- ✓ Se realizó la revalorización del Terreno principal ubicado en la Av. Mariano Acosta y Av. Fray Vacas Galindo a valor de avalúo municipal por el valor de 899.433.44 y del terreno de la Fray Vacas Galindo por un valor de 25.605.83. En relación con los otros dos terrenos no se realizó revalorización debido a que los valores registrados superan ya el valor municipal.

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable	Terrenos	Construcciones en curso	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Edificio	Total
Costo o valuación							
Saldo al 1 de enero de 2012	992,907.45	-	-	-	-	-	992,907.45
Adiciones	656,669.77	5,701,644.19	359,019.38	-	-	-	6,717,333.34
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,649,577.22	5,701,644.19	359,019.38	-	-	-	7,710,240.79
Adiciones	897,421.30	-	518,789.46	116,728.34	5,438.23	10,626,550.08	12,164,927.41
Bajas.	-	5,701,644.19	-	-	-	-	5,701,644.19
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,546,998.52	-	877,808.84	116,728.34	5,438.23	10,626,550.08	14,173,524.01

NOTA No. 7.- CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2013 las cuentas por pagar a proveedores se registran como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Proveedores	364.149.16	261.241,17	3.004,96
Por la compra de terreno (Fray Vacas Galindo)	-	245.251,39	-
Anticipo Clientes Concesiones	85.291.94	11.207,14	-
Cuenta por pagar Garantias Clientes	21.633.60		
Otras Cuentas por pagar	1'613.519.00	-	28.082.32
Total	2'084.593.70	517.699.70	31.087.28

NOTA No. 8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2013 el detalle de los préstamos es como sigue:

Diciembre 31		Enero 1
2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD

Préstamos otorgados por:

Mutualista Imbabura(1)	542.335.36	397.500,00	530.000,00
Bancos del Pacífico (2)	7'147.018.18	4'733.642.67	-
Intereses por pagar	652.771.23	436.739,92	-
Total	8'342.124.77	5'567.882,59	530.000,00

CLASIFICACIÓN:

Corriente

Mutualista Imbabura	182.424.37	132.500,00	132.500,00
Bancos del Pacífico (1)	899.954.60	342.746.68	-
Intereses por pagar	652.771.23	436.739,92	-
Subtotal	1'735.150.20	911.986,60	-

No corriente:

Mutualista Imbabura	359.910.99	265.000,00	397.500,00
Bancos del Pacífico (1)	6'247.063.58	4'390.895,99	-
Subtotal	6'606.974.57	4'655.895,90	397.500,00

Total	8'342.124.77	5'567.882,59	530.000,00
--------------	---------------------	---------------------	-------------------

1) **BANCO PACÍFICO CORTO PLAZO**

El saldo adeudado a Banco del Pacífico al 31.12.2013 es de \$ 899.954.60 a corto plazo como se detalla a continuación:

TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CORTO PLAZO
PRÉSTAMO HIC	40054499	2'000.000,00	22-05-2012	2160	21-04-2018	8.9533%	350.071.51
PRÉSTAMO HIC	40056266	1'000.000,00	09-08-2012	2160	09-07-2018	8.9533%	171.007.20
PRÉSTAMO HIC	40056888	1'000.000,00	14-09-2012	2160	14-08-2018	8.9533%	169.845.34
PRÉSTAMO HIC	40057695	733.642,67	24-10-2012	2160	23-09-2018	8.9533%	125.344.39
PRÉSTAMO HIC	40059911	209.557.33	28-03-2013	1860	01-05-2018	8.9533%	34.643.74
PRÉSTAMO HIC	40059059	56.800.00	14-01-2013	2160	14-12-2018	8.9533%	8.610.19
PRÉSTAMO HIC	40060766	1'000.000.00	15-05-2013	2160	16-04-2019	8.9533%	95.028.30
PRÉSTAMO HIC	40061325	500.000.00	05-06-2013	2160	05-05-2019	8.9533%	40.574.40
PRÉSTAMO HIC	40061947	560.000.00	10-07-2013	2160	07-06-2019	8.9533%	37.727.75
PRÉSTAMO HIC	40062152	204.870.52	24-07-2013	2070	25-03-2019	8.9533%	19.877.56
PRÉSTAMO HIC	40062450	220.049.58	07-08-2013	2070	08-04-2019	8.9533%	18.231.42
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		7'484.920.10					899.954.60

2) MUTUALISTA IMBABURA CORTO PLAZO

El saldo adeudado a Mutualista Imabura al 31.12.2013 es de \$ 182.424.37 a corto plazo como se detalla a continuación:

TIPO PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	SALDO CORTO PLAZO
PRÉSTAMO 001	530.000.00	06-03-2011	1620	21-04-2018	135.000.00
PRÉSTAMO 007	300.000.00	02-08-2013	1710	09-07-2018	49.924.37
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO	830.000.00				182.424.37

NOTA No. 9.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

9.1 Pasivos del año corriente

Al 31 de Diciembre de 2013 el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Diciembre 31		Enero 1
2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones de impuesto a la renta por pagar	11.442.96	9.772,12	153.61
Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	40.429.80	4.393,45	180.00
Total	51.872.76	14.165,57	333.61

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

La reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida gravable es como sigue:

	2013 en USD	2012 en USD
Pérdida contable antes de impuesto y participaciones	-252.090.11	-85.570,34
(-) 15% participación trabajadores	-	-
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	9.234.55	2.173,09
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO	-242.855.56	- 83.397,25
Total impuesto causado	-	-
(-) Anticipo Impuesto a la renta	-	-
(+) Anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente	97.161.57	84.604,39
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	97.161.57	84.604,39

La empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013.

9.3 Código Orgánico de la Producción- Aspectos tributarios

El 29.12.2010 en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31.12.2011, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 24%.

- ✓ La exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- ✓ La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- ✓ La exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

9.4 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

En el Artículo 41, literal b) indica “las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas obligadas a llevar contabilidad y sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de Impuesto a la Renta a partir del quinto año de operación efectiva”. Al ser la Empresa Inmobusiness una compañía creada en el año 2009 esta excenta de esta obligación.

NOTA No. 10.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre de 2013 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Beneficios sociales (1)	1.612.00	1.794,78	1.873,25
Total	<u>1.612.00</u>	<u>1.794,78</u>	<u>1.873.25</u>

	DÉCIMO TERCERO		DÉCIMO CUARTO	
	DEBE	HABER	DEBE	HABER
Saldo Inicial 01-01-2013		362.92		190.01
(+) Provisión del año		5,201.41		1,021.92
(-) Pago del año	4,583.91		580.35	
Saldo final al 31-12-2013		980.42		631.58

NOTA No. 11.- PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2013 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Obligaciones con Instituciones Financieras(1)	6'606.974.57	4'655.895,99	530.000,00
Otras cuentas por Pagar (2)	1'767.546.35	1'000.000,00	-
Ingresos Diferidos (3)	4'157.470.83	2'696.745,28	-
Total	12'531.991.75	8'352.641,27	530.000,00

11.1 Gestión de riesgos financieros

En el ejercicio económico 2012 y 2013 por la construcción del proyecto Centro Comercial Laguna Mall la empresa se apalacó en varios préstamos en Instituciones Financieras como son el Banco del Pacífico y Mutualista Imbabura, los cuales fueron muy importantes para la puesta en marcha de la actividad económica de la compañía.

- **Riesgo en las tasas de interés**
Por los préstamos que mantiene la compañía con instituciones financieras está expuesta a riesgos en las tasas de interés tanto fijas como variables.
- **Riesgo de crédito**
En las cuentas comerciales por cobrar la Compañía tiene riesgo bajo, debido a que la empresa no maneja la política de ventas a crédito.
- **Riesgo de liquidez**
La compañía no maneja el riesgo de liquidez, porque sus flujos de efectivo son bajos.
- **Riesgo de capital**
La Compañía cuenta con un alto nivel de capital, lo que le asegura la capacidad de continuar como empresa en marcha, el incremento se debe a la revalorización que se realizó en la cuenta de terreno a valor predial.

11.2 Otras Cuentas por pagar

La Compañía adquirió un crédito a terceros para invertir en el proyecto de construcción del Centro Comercial Laguna Mall, el mismo que mediante Junta General de Accionistas se

aprobó la entrega directa al Constructor en el año 2012. Para el año 2013 se adquirió otra obligación que tubo el mismo destino, valor que generó un valor de interés implícito de 9.685.41. USD

11.3 Pasivos Diferidos - Ingresos Diferidos

La Compañía mantiene como ingresos diferidos los valores que se han recibido de clientes por concepto de VIC (Valor Inicial de Concesión), monto que se cobra durante el proceso de construcción del Centro Comercial Laguna Mall, además este valor constituye una garantía de cumplimiento del contrato, en caso de que la Concesionaria diere por terminado unilateralmente el contrato, el valor del V.I.C. en su totalidad, quedará a favor de la Concedente en calidad de indemnización de daños y perjuicios, sin que la Concesionaria tenga derecho a formular reclamos ya sea de índole judicial, extrajudicial, administrativa o económica

En el año 2013 se amortizó el proporcional correspondiente al mes de diciembre del año 2013 por la apertura al público del Centro Comercial; valores que se irá amortizando de acuerdo al período de concesión que en cada contrato se ha estipulado.

NOTA No. 12.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2013 el patrimonio se compone como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2013 en USD	2012 en USD	2012 en USD
Capital social (1)	510.000.00	510.000,00	10.000,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	-	500.000,00
Resultados del ejercicio	-252.090.11	-74.228,05	-72.868,81
Pérdidas acumuladas	-159.798.39	-85.570,34	-1.359,24
Reserva de Revalorización de Activos	925.039.27	-	-
Total	<u>1'023.150.77</u>	<u>350.201,61</u>	<u>435.771,95</u>

En el año 2013 se realizó la Revalorización de Activos Fijos- Terreno a dos de los terrenos de la compañía, valor que se ve reflejado en una cuenta patrimonial de Reserva.

12.1 Capital Social

El capital social pagado consiste de 510.000,00 acciones de \$1,00 USD valor nominal unitario al 31 de diciembre.

N°	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	% PARTICIPACIÓN	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NÚMERO DE ACCIONES
1	SE-Q-00000749	SOUTHERN LAND DEVELOPMENT LLC	99.99%	509.999,00	509.999
2	1000597300	HIDROBO ESTRADA FAUSTO ANIBAL	0.01%	1.00	1
TOTAL			100%	510.000.00	510.000

NOTA No. 13.- INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de Diciembre de 2013 los ingresos se presentan por su función y son:

	2013 en USD	2012 en USD
Operativo		
Ingresos por concesiones (1)	29.732.69	
Ingresos por Valor mensual de concesión	80.488.78	
Ingreso por seguridad Mantenimiento	28.830.09	
Ingreso por publicidad	1.500.00	44.565,08
Ingreso Btl	4.700.00	

Total

145.251.56 44.565.08

- 1) El valor correspondiente al Ingresos por concesiones, hace referencia al valor calculado del mes de diciembre del año 2013, luego de la apertura del Centro Comercial al público; valor que se va a ir amortizando de acuerdo a cada período de plazo de concesión estipulado en los contratos de los concesionarios, que son de 10 años.

NOTA No. 14.- OTROS INGRESOS

Al 31 de Diciembre de 2013 los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

	2013 en USD	2012 en USD
Operativo		
Intereses Ganados	48.57	
Otros Ingresos	32.94	16.15
Ingreso por Reembolso de gastos	142,234.70	
Total	142,316.21	16.15

NOTA No. 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31.12.2013 los gastos administrativos y de venta reportados en los estados financieros son:

	2013 en USD	2012 en USD
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Sueldos y beneficios sociales	81.407.53	43.803,68
Gastos generales	176.975.52	29.464,53
Impuestos y Contribuciones	28.577.51	7.182,35
Provisión incobrables	-	70.82
Otros Gastos	5.696.93	
GASTOS DE VENTA		
Comisiones Ventas	2.042.40	20.021,19
Publicidad	43.404.76	
Gastos de Gestión y viaje	6.284.71	1.737,28
GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos no operacionales	9.234.55	2.179,91
Total	353.578.11	104.459,76

Gastos por Beneficios a los Empleados

El detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	2013 en USD	2012 en USD
Sueldos y salarios	62.534.50	35.429,50
Beneficios sociales	11.275.11	4069.50
Aportes al IESS	7.597.92	4.304,68
Beneficios definidos	-	-
Total	<u>81.407.53</u>	<u>43.803,68</u>

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos y comisiones del directorio y personal que trabajó en los años 2013 y 2012.

NIVEL	CARGO	VALOR TOTAL USD 2013	VALOR TOTAL USD 2012
GERENTES	Gerentes Comerciales y Gerente Administrativa	52.840.00	35.429,50
JEFE	Jefe de Marketing	2.650.00	
ASISTENTE	Asistentes Administrativos	4.106.21	
MANTENIMIENTO	Asistente de mantenimiento	2.938.29	
TOTAL		62.534.50	35.429,50

EMPLEADOS Y TRABAJADORES	NÚMERO	
	AÑO 2013	AÑO 2012
Total mujeres	6	1
Total hombres	7	1
TOTAL	13	2

NOTA No. 16.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013 el detalle de gastos financieros es:

	2013 en USD	2012 en USD
Intereses sobregiros y otros financiamientos	2.994.61	4.32
Servicios Bancarios	9.220.81	768.70
Interés Préstamos Bancarios	25.932.72	24.902,64
Total	<u>38.148.14</u>	<u>25.675,66</u>

La tasa de interés nominal anual de los préstamos con bancos locales con vencimientos en 360 y 2160 días fluctuó entre el 8.9533% y el 10.50%.

NOTA No. 17.- PÉRDIDA BÁSICA POR ACCIÓN

Las pérdidas y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la pérdida básica por acción son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida del año	<u>-252.090.11</u>	<u>- 85.570.34</u>
Número de acciones	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>

Para el Año 2011 el número de acciones fueron de 10.000, con fecha 03 de marzo del 2012 mediante trámite de aumento de Capital, y mediante resolución SC.IJ.DJCPTE.Q.12.000996 se incremento el número de acciones a 510.000.

Para el año 2013, el valor por acción obtuvo un incremento, debido a la revalorización de activos fijos de terrenos.

NOTA No. 18.- INFORMACION SOBRE POLITICA MEDIO AMBIENTAL

INMOBUSINESS dentro de sus actividades Inmobiliarias de concesión de locales comerciales en el Centro Comercial Laguna Mall, generará una cantidad de desechos que tiene un bajo impacto de contaminación ambiental. En el año 2013, la compañía tiene en trámite el licenciamiento en el Ministerio del Ambiente, requisito que tuvo inicio en el mes de marzo del 2014, solicitud que se realizó para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

NOTA No. 19.- SEGUROS

La Compañía mantiene al 31- 12-2013 tiene pólizas vigentes por Fondo de Garantía por la Edificación para la Aprobación de planos de primera y segunda planta del Centro Comercial Laguna Mall emitidas al Municipio de Ibarra.

FECHA DE FACTURA	N° FACTURA	N° POLIZA	VIGENCIA		DETALLE	VALOR ASEGURADO
			DE	HASTA		
26/11/2013	71333	1049643	30/11/2013	31/12/2013	Edificación aprobación planos edificación	17,116.13
26/11/2013	71332	1050722	30/11/2013	31/12/2013	Fondo garantia segunda etapa	17,748.57
26/11/2013	71331	1052403	30/11/2013	31/12/2013	Ampliación de edificación laguna mall	13.021.23
26/11/2013	71334	1053575	30/11/2013	31/12/2013	Edificación segunda planta alta	15,573.89

NOTA No. 20.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2014) no se han dado eventos que en opinión de la Gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA No. 21.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

NOTA No. 22.- ÍNDICES FINANCIEROS

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2013

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

3,258,989.64 / 3,877,371.13 **0.84**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez menor que la del año 2012 para realizar sus pagos a corto plazo, es decir que para el cumplimiento de nuestras obligaciones contraídas, por cada dólar de endeudamiento actualmente contamos con el respaldo de 0,84 ctvs. de dólar para cubrir dicha obligación.

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

17,432,513.65 / 16,409,362.88 **1.06**

Este indicador muestra que la Compañía presenta solidez al momento de cubrir sus obligaciones, los activos 1.06 veces más que los pasivos al momento de contraer una deuda.

ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

-252090.11 / 287567.77 **(0.88)**

Al finalizar el ejercicio económico 2013 la Compañía no cuenta con utilidad, debido a la alta inversión que se ha estado realizando para la construcción del Proyecto Centro Comercial Laguna Mall, y debido a que la operatividad del Centro Comercial se inició a finales del año 2013, como actividad la concesión de locales Comerciales.

Auto

Ibarra, 27 de junio de 2014

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ibarra.-

Superintendencia de
Compañías
10 JUL. 2014
Alex 17600
Registro de Sociedades

De nuestras consideraciones:

Reciba mi cordial Saludo. Atendiendo a los solicitado mediante trámite No. 24120 de fecha 11 de junio del 2014, adjunto al presente sírvase encontrar de la compañía Inmobusiness S.A. (Expediente 162703) los siguientes documentos originales:

- Informe de Auditoría año 2012
- Informe de Auditoría año 2013

Le agradecemos por su amable atención.

Atentamente,

INMOBUSINESS S.A.

[Handwritten signature]
PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO

PHE/pi

Superintendencia
de Sociedades
RECIBIDO

- 9 JUL 2014

.....
Era. Ma. Isabel Montesinos A.
C.A.S. - QUITO

Auto 12
Auto 13