

INMOBINESS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO:	
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

PÁGINA

ABREVIATURAS

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CNIFs	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
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

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
Gastos de Administración y ventas	14	27
Costos financieros	15	28
Pérdida por acción	16	28
Información sobre política medioambiental	17	29
Seguros	18	29
Hechos ocurridos después de la fecha del periodo sobre el que se informa	19	29
Aprobación de los estados financieros	20	29
Indices Financieros	21	30

NOTAS PAGINAS

INMOBINESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Cuentas	Notas	Año 2012	Año 2011	Valor USD
ENERO 1				Valor USD

ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	243,064.35	2,452.17	7,040.93
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	2,195,184.39	3,706.47	835.71
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		2,438,248.74	6,158.64	7,876.64
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades, planta y equipo, neto	6	7,710,240.79	992,907.45	992,004.62
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		7,710,240.79	992,907.45	992,004.62
TOTAL ACTIVOS		10,148,489.53	999,066.09	999,881.26

PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7	517,699.70	31,087.28	461,236.00
Obligaciones con instituciones financieras	8	911,986.60	132,500.00	-
Pasivos por impuestos corrientes	9	14,165.57	333.61	4.50
Provisiones por pagar empleados	10	552.93	1,254.88	-
Obligaciones corrientes con el IESS		1,241.85	618.37	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,445,646.65	165,794.14	461,240.50
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	11	4,655,895.99	397,500.00	530,000.00
Otras cuentas por pagar		1,000,000.00	-	-
Ingresos diferidos		2,696,745.28	-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		8,352,641.27	397,500.00	530,000.00
TOTAL PASIVOS		9,798,287.92	563,294.14	991,240.50

PATRIMONIO:				
Capital social	12	510,000.00	10,000.00	10,000.00
Aporte Futuras Capitalizaciones		-	500,000.00	-
Resultados del ejercicio		(85,570.34)	(72,868.81)	(1,357.38)
Pérdidas acumuladas		(74,228.05)	(1,359.24)	(1.86)
TOTAL PATRIMONIO		350,201.61	435,771.95	8,640.76
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		10,148,489.53	999,066.09	999,881.26

Ver notas a los estados financieros

Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

Paola Imbago E.
CONTADORA

INMOBINESS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Cuentas	Notas	Año 2012 Valor USD	Año 2011 Valor USD	Variación	Variación %
---------	-------	-----------------------	-----------------------	-----------	----------------

INGRESOS

Ingresos otros servicios 15 44,565.08 0.00 44,548.93 100.00%

GASTOS

Gastos de administración 16 -82,187.84 -27,159.52 -55,028.32 202.61%
Gastos de ventas 17 -20,021.19 -18,629.70 -1,391.49 7.47%
Gastos financieros 18 -25,675.66 -26,782.77 1,107.11 -4.13%
Otros gastos 19 -2,250.73 -296.82 -1,953.91 658.28%

PERDIDA DEL EJERCICIO

-85,570.34 -72,868.81 -12,701.53 17.43%
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO

UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN USD

20 -0.17 -7.29

Ver notas a los estados financieros

Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

Paola Imbago E.
CONTADORA

INMOBIBUSINESS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
510,000.00	(74,228.05)	435,771.95	
TRANSFERENCENCIA A RESULTADOS ACUM.			
	74,228.05	(74,228.05)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO 2011			
	(85,570.34)		(85,570.34)

SALDO FINAL 31-12-2012

510,000.00	(85,570.34)	(74,228.05)	350,201.61
------------	-------------	-------------	------------

Ver notas a los estados financieros

PRESIDENTE EJECUTIVO

Patricio Hidrobo E.

CONTADORA GENERAL

Paola Imbago E.

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

AÑO 2012		VALOR USD
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	2,698,176.16	
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1,287,615.33)	
Pago de intereses	(25,675.66)	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,384,885.17	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedad Planta y Equipo		
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(6,717,333.34)	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos realizados		
Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento	5,573,060.35	
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	240,612.18	
Saldo inicial de fondos disponibles	2,452.17	
Saldo del Efectivo al 31-12-2012	243,064.35	

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 2012**

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) Desarrollo, 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.

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 Mantenedidos 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 EFFF.		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 (NIC) y declara de manera explícita y sin reservas el cumplimiento de NIC 1 en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2012.

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 NIC 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 NIC 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", para la preparación de los estados de Situación Financiera de acuerdo a NIC al 01.01.2011 y al 31.12.2011. Los PCGA anteriores difieren de ciertos aspectos de las NIC.

La presentación de los estados financieros de conformidad con NIC 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 NIC 1; estas políticas han sido definidas en función de las NIC vigentes al 31.12.2012, 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 NIC, siendo la unidad de moneda el dólar de los Estados Unidos de Norte América USD.

d. PERÍODO CONTABLE

Los estados financieros del período del 01.01.2011 al 31.12.2011, corresponde al período de transición, aprobados en la Junta Universal de Accionistas del 20 de Noviembre del 2012 según acta respectiva suscrita.

Los estados financieros del período del 01.01.2012 al 31.12.2012, corresponde al período de elabora los primeros estados financieros bajo NIIF.

e. EFECTIVO Y EQUIVALENTES. NIC 7

El efectivo y equivalentes, en el año 2011 no existen porque la empresa inicio las gestiones administrativas con fondos de préstamos de terceros que constan registrados en la cuenta Otras Cuentas por Pagar; consecuentemente no se tienen ingresos ordinarios por servicios de la compañía.

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.

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 periodo 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 periodo en que se producen.

Inmobusiness S.A. en el año 2011 cuenta como inmovilizado material, un terreno.

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 periodo 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 impositivos 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 impositivas. 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.ICI.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 está 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

En la NIIF 1 exige a INMOBUSINESS S.A., que adopta por primera vez, revelar conciliaciones específicas de PATRIMONIO NETO Y ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL que aporten suficiente detalle para permitir a los usuarios comprender los ajustes relevantes en los estados de situación financiera y de resultados integral.

En cumplimiento de la NIIF 1 Aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, INMOBUSINESS S.A., ha aplicado totalmente las NIIF con las siguientes excepciones y exenciones contempladas en dicha normativa.

18.1 Excepciones: A la aplicación retroactiva de otras NIIF

- a) La baja en libros de activos y pasivos financieros
- b) La contabilidad de coberturas
- c) Estimaciones
- d) Algunos aspectos de la contabilidad de las participaciones no controladoras

18.2 Exenciones:

- a) Combinaciones de negocios,
- b) Pagos basados en acciones
- c) Contratos de seguros
- d) Diferencias de conversión acumuladas
- e) Activos y pasivos de subsidiarias y negocios conjuntos
- f) Instrumentos financieros compuestos
- g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente
- h) Medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial

En el proceso de transición, los efectos cualitativos y cuantitativos no fueron relevantes por lo cual la empresa no tiene ajustes a los Estados Financieros, manteniendo los mismos Estados Financieros al 31-12-2011, mismos que fueron presentados a los Organismos de Control.

INMOBUSERESS S.A.		
CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO 2011		
SALDO	FINAL AL	SALDO
INICIAL AL	31.12.2011	01.01.2011
DETALLE		
CONCILIACION TRANSICION NIIF		
31/12/2011	01/01/2011	
SALDO PATRIMONIO		
435.771,95	8.640,76	
CORRECCIÓN DE ERRORES:		
No aplica		
DETALLE DE AJUSTES POR APLICACIÓN NIIF 1		
No aplica		
TOTAL PATRIMONIO AL 31.12.2011		
435.771,95	8.640,76	

18.3.1 CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO DEL 1 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011

A continuación se presentan las conciliaciones que muestran la cuantificación del impacto de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Estado de Flujos de Efectivo.

18.3. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

- i) Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.
- j) Activos financieros o activos intangibles contabilizados de conformidad con la CINIIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios"

EXPLICACIÓN RESUMIDA DE LOS AJUSTES POR CONVERSIÓN A NIIF

a) CON EFECTO EN EL PATRIMONIO

(1) Reconocimiento de impuestos diferidos:

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance.

De darse los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, generan la determinación de diferencias temporarias que deben ser registradas como activos o pasivos por impuestos diferidos. Los efectos de las diferencias temporarias deben ser el registro de Activos por Impuestos Diferidos o Pasivos por Impuestos Diferidos al 01.01.2011 y 31.12.2011 inicio y final del año de transición que genera un aumento o disminución en las utilidades retenidas según caso.

En lo referente a la empresa INMOBUSINESS S.A., al NO registrar el ajuste por ser un valor NO RELEVANTE no se calculó ni registró las diferencias temporarias y consecuentemente los activos y pasivos por impuestos diferidos.

b) CON EFECTO A RESULTADOS

No existe ningún ajuste de carácter relevante.

18.3.2 CONCILIACIÓN DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31.12.2011

SALDOS AL 31.12.2011 en USD	CUENTA
Resultado ejercicio según PCGA anteriores	Resultado integral de acuerdo a NIIF
informado previamente (valor neto)	No existe ningún ajuste relevante
-72.868,81	Ajuste por conversión a NIIF
0,00	Resultado integral de acuerdo a NIIF
-72.868,81	

No se realiza explicación detallada por no existir ajustes como se explicó en el literal a) y el numeral 1 citados en los párrafos anteriores.

NOTA No. 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2012 el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

2012 en USD	2011 en USD	2011 en USD
Diciembre 31	Enero 1	

Caja	189.68	689.03	646.68
------	--------	--------	--------

Bancos			
Banco Pacífico 0723782-0	241.877,99	1.763,14	6.394,25
Banco Pacífico 0737910-2	996.68	-	-

Total	243.064,35	2.452,17	7.040,93
-------	------------	----------	----------

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

Al 31 de Diciembre de 2012 Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

2012 en USD	2011 en USD	2011 en USD
Diciembre 31	Enero 1	

Cuentas por cobrar clientes

Cuentas por Cobrar Clientes	21.249,91	-	-
Provisión para cuentas dudosas	-70,82	-	-
Subtotal	21.179,09	-	-

Otras cuentas por cobrar:

Activos por impuestos corrientes	704.231,09	3.706,47	335,71
Anticipos proveedores	1'011.150,00		500,00
Anticipo Importación Ascensores	21.884,29		
Otros Activos corrientes	436.739,92		
Subtotal	2'174.005,30	3.706,47	835,71
Total	2'195.184,39	3.706,47	835,71

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas incobrables por un monto de \$70.82, que es el 1% de las cuentas por cobrar del cliente Comercial Abegab, facturas de los meses de noviembre y diciembre que están con duda de cobro.

NOTA No. 6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 2012 el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

Diciembre 31		Enero 1	
2012	en USD	2011	en USD
Total		Total	
7'710.240,79		992.907,45	
992.004,62		992.004,62	
No Depreciable		No Depreciable	
7'351.221,41		992.907,45	
992.004,62		992.004,62	
Depreciable		Depreciable	
359.019,38		-	
-		-	
Total		Total	
7'710.240,79		992.907,45	
992.004,62		992.004,62	
Terrenos		Terrenos	
1'649.577,22		992.907,45	
992.004,62		992.004,62	
Construcciones en curso		Construcciones en curso	
5'701.644,19		-	
-		-	
Maquinaria y Equipos		Maquinaria y Equipos	
359.019,38		-	
-		-	
Total		Total	
7'710.240,79		992.907,45	
992.004,62		992.004,62	

✓ 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.

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue: Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable	Costo o valuación		Saldo al 1 de enero de 2011		Saldo al 31 de diciembre de 2011		Saldo al 31 de diciembre de 2012	
	Adiciones	Bajas	Adiciones	Bajas	Adiciones	Bajas	Adiciones	Bajas
Terrenos	992.004,62	-	902.83	-	992.907,45	-	656.669,77	1'649.577,22
	-	-	-	-	-	-	5'701.644,19	5'701.644,19
Construcciones en curso	-	-	-	-	-	-	359.019,38	359.019,38
	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	-	-	-	-	-	-	6'717.333,34	7'710.240,79
	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	992.004,62	902.83	992.004,62	-	992.907,45	-	6'717.333,34	7'710.240,79
	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Al 31 de Diciembre de 2012 las cuentas por pagar a proveedores se registran como sigue:

Diciembre 31		2012	2011	en USD
Enero 1		2012	2011	en USD

Proveedores	261.241,17	3.004,96	236.00
Por la compra de terreno (Fray Vacas Galindo)	245.251,39	-	-
Anticipo Clientes Concesiones	11.207,14	-	-
Otras Cuentas por pagar	-	28.082,32	461.000,00

Total	517.699,70	31.087,28	461.236,00
-------	------------	-----------	------------

NOTA No. 8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2012 el detalle de los préstamos es como sigue:

Diciembre 31		2012	2011	en USD
Enero 1		2012	2011	en USD

Préstamos otorgados por:

Mutualista Imbabura(1)	397.500,00	530.000,00	530.000,00
Bancos del Pacífico (2)	4'733.642,67	-	-
Intereses por pagar	436.739,92	-	-
Total	5'567.882,59	530.000,00	530.000,00

CLASIFICACIÓN:
Corriente

Mutualista Imbabura	132.500,00	132.500,00	-
Bancos del Pacífico (1)	342.746,68	-	-
Intereses por pagar	436.739,92	-	-
Subtotal	911.986,60	132.500,00	-

No corriente:

Mutualista Imbabura	265.000,00	397.500,00	530.000,00
Bancos del Pacífico (1)	4'390.895,99	-	-
Subtotal	4'655.895,99	397.500,00	530.000,00

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

1) BANCO PACÍFICO:-

El saldo adeudado a Banco del Pacífico al 31.12.2012 es de \$ 342.746,68, 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	8.95333%	216.076,08
PRÉSTAMO HIC	40056266	1'000.000,00	09-08-2012	2160	09-07-2018	8.95333%	53.695,80
PRÉSTAMO HIC	40056888	1'000.000,00	14-09-2012	2160	14-08-2018	8.95333%	53.197,46
PRÉSTAMO HIC	40057695	733.642,67	24-10-2012	2160	23-09-2018	8.95333%	19.777,34
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		4'733.642,67					342.746,68

NOTA No. 9.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

9.1 Pasivos del año corriente

Al 31 de Diciembre de 2012 El saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2012	2011
Diciembre 31	en USD	en USD
Enero 1	2012	2011
	en USD	en USD

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones de impuesto a la renta por pagar	9.772,12	153,61	4,50
Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	4.393,45	180,00	-

Total	14.165,57	333,61	4,50
-------	-----------	--------	------

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:

2012	2011
en USD	en USD

Pérdida contable antes de impuesto y participaciones	-85.570,34	-72.868,81
(-) 15% participación trabajadores	-	-
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	2.173,09	296,82
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-

BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO

-83.397,25 - 72.571,99

Total impuesto causado	-	-
(-) Anticipo impuesto a la renta	-	-
(+) Anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente	84.604,39	-

SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

84604.39 -

La empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2012.

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 Imobusiness 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 2012 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

Beneficios sociales (1)		1.794,78	1.873,25	-
Total		1.794,78	1.873,25	-

Diciembre 31	2012 en USD	2011 en USD	Enero 1
	2012 en USD	2011 en USD	

DÉCIMO TERCERO			
DÉCIMO CUARTO			
DEBE	HABER	DEBE	HABER
Saldo inicial 01-01-2012	125,00		66,00
(+) Provisión del año	2,952,46		367,34
(-) Pago del año	2,714,54	243,33	
Saldo final al 31-12-2012	362,92		190,01

NOTA No. 11.- PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2012 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

Diciembre 31		
2012 en USD	2011 en USD	2011 en USD
Enero 1		

Obligaciones con Instituciones Financieras(1)			
Otras cuentas por Pagar (2)	1'000.000,00	-	-
Ingresos Diferidos (3)	2'696.745,28	-	-
Total	8'352.641,27	530.000,00	530.000,00

11.1 Gestión de riesgos financieros

En el ejercicio económico 2012 por el inicio de la construcción del proyecto Centro Comercial Laguna mal la empresa adquirió varios préstamos en Instituciones Financieras.

Riesgo en las tasas de interés

Por los préstamos que mantiene la compañía con instituciones financieras esta expuesta a riesgos en las tasas de interés tanto fijas como variables.

- **Riesgo de crédito**
En las cuentas comerciales por cobrar la Compañía se 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 índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2012 fue de 1.04.

11.2 Otras Cuentas por pagar

La Compañía con fecha 21-12-2012 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.

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 porceso de construcción del Centro Comercial Laguna Mall.

NOTA No. 12.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2012 el patrimonio se compone como sigue:

Diciembre 31		2012	2011	en USD
Enero 1		2012	2011	en USD
Capital social (1)	510.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	500.000,00	-	-
Resultados del ejercicio	-74.228,05	-72.868,81	-1.357,38	-1.86
Pérdidas acumuladas	-85.570,34	-1.359,24	-	-
Total		350.201,61	435.771,95	8.640,76

Notas a los Estados Financieros 2012

INMOBUBINESS S.A.

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.

Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	% PARTICIPACIÓN	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO 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					
				510.000,00	510.000

NOTA No. 13.- INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de Diciembre de 2012 los ingresos se presentan por su función y son:

2012 en USD	2011 en USD
Operativo	
Ingresos por servicios	44.565,08
Total	44.565,08

NOTA No. 14.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31.12.2012 los gastos administrativos y de venta reportados en los estados financieros son:

2012	2011
en USD	en USD

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Sueldos y beneficios sociales	43.803,68	5.487,75
Gastos generales	29.464,53	16.072,82
Impuestos y Contribuciones	7.182,35	6.358,86
Provisión incobrables	70,82	-
GASTOS DE VENTA		
Comisiones Ventas y Publicidad	20.021,19	17.869,79
Gastos de Gestión y viaje	1.737,28	-
GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos no operacionales	2.179,91	296,82
Total	104.459,76	46.086,04

Gastos por Beneficios a los Empleados

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

Total		43.803,68	5.487,75
Beneficios definidos	-	-	-
Aportes al IESS	4.304,68	546,75	
Beneficios sociales	4069,50	441,00	
Sueldos y salarios	35.429,50	4.500,00	

2012	2011
en USD	en USD

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos y comisiones del directorio y personal que trabajó en los años 2012 y 2011.

NIVEL	CARGO	VALOR TOTAL USD 2012	VALOR TOTAL USD 2011
GERENTES	Gerentes Comerciales y Gerente Administrativa	35.429,50	4.500,00
TOTAL		35.429,50	4.500,00

NÚMERO	EMPLEADOS Y TRABAJADORES	AÑO 2012	AÑO 2011
	Total mujeres	1	1
	Total hombres	1	0
	TOTAL	2	1

NOTA No. 15.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de gastos financieros es:

2012 en USD	2011 en USD
Intereses sobregiros y otros financiamientos	4.32
Servicios Bancarios	768.70
Interés Préstamos Bancarios	24.902,64
	26.720,85

Total	25.675,66	26.782,77
-------	-----------	-----------

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. 16.- 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:

Pérdida del año	Número de acciones
2012	510.000
2011	10.000

Para el Año 2011 el número de acciones fueron de 10.000, con fecha 03 de marzo del 2012 mediate resolución SC.II.DJCPTE.Q.12.000996 se incremento el número de acciones a 510.000.

NOTA No. 17.- INFORMACION SOBRE POLITICA MEDIO AMBIENTAL

INMOBUSINESS dentro de sus actividades de servicio concesionando locales comerciales para arriendo generará un cantidad de desechos que tiene un bajo impacto de contaminación ambiental.

INMOBUSINESS no tiene registrados valores de provisión para indemnización de pago en caso de existir responsabilidad probable por litigios de naturaleza medio ambiental planteados por terceros.

NOTA No. 18.- SEGUROS

La Compañía mantiene al 31-12-2012 dos pólizas vigentes por Fondo de Garantía por la Edificación para la Aprobación de planos de primera y segunda planta del Centro Comercial Laguna Mall.

FECHA DE FACTURA	N° FACTURA	N° POLIZA	VIGENCIA		DETALLE	VALOR ASEGURADO
			DE	HASTA		
25/10/2012	52753	1049643	31/10/2012	01/02/2013	EDIFICACION APROBACION PLANOS EDIFICACION	17,116.13
11/12/2012	53848	1050722	31/12/2012	01/02/2013	FONDO GARANTIA SEGUNDA ETAPA	17,748.57

NOTA No. 19.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 del 2013) no se han dado eventos que en opinión de la Gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA No. 20.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

NOTA No. 21.- INDICES FINANCIEROS

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2012

INDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$2'438.248,74 / 1'445.646,65 = 1.69$$

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con suficiente liquidez 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 1,69 ctvs. de dólar para cubrir dicha obligación.

INDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

$$10'148.489,53 / 9'798.287,92 = 1.04$$

Este indicador muestra que la Compañía presenta solidez al momento de cubrir sus obligaciones, los activos 1.04 veces más que los pasivos al momento de contraer una deuda.

INDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

$$-85.570,34 / 44.548,93 = -1.92$$

Al finalizar el ejercicio económico 2012 la Compañía no cuenta con utilidad, debido a la inversión que se esta dando para la construcción del Proyecto Centro Comercial Laguna mal.