

INMOBUSINESS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CONTENIDO:	PÁGINA
Estado de situación financiera	3
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

ABREVIATURAS

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CNIFs	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales 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 2014

<u>DETALLE</u>	<u>NOTAS</u>	<u>PAGINAS</u>
Información General	1	8
Políticas contables	2	9
Adopción por primera vez de las NIIF	3	16
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	17
Propiedades, planta y equipo	6	18
Activo por impuesto diferido	7	19
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	20
Obligaciones con Instituciones financieras	9	21
Pasivo por impuestos corrientes	10	22
Provisiones por pagar a empleados	11	24
Pasivos no corrientes	12	25
Patrimonio	13	26
Ingresos por servicios	14	27
Otros Ingresos	15	28
Gastos de Administración	16	28
Gastos de Ventas	17	30
Gastos financieros	18	31
Otros gastos	19	31
Utilidad por acción	20	32
Información sobre política medioambiental	21	32
Hechos ocurridos después de la fecha del período sobre el que se informa	22	32
Aprobación de los estados financieros	23	33
Índices Financieros	24	33

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CUENTAS	Notas	AÑO 2014 Valor USD
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	17,605.14
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	200,526.51
Activos por Impuestos	6	<u>1,489,547.51</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1,707,679.16</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo, neto	7	18,073,428.16
Activos Intangibles		5,488.00
Activos por impuestos diferidos	8	<u>553,040.71</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>18,631,956.87</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>20,339,636.03</u>
<u>PASIVOS</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	5,165,182.72
Obligaciones con Instituciones Financieras	10	2,052,602.82
Pasivos por impuestos corrientes	11	26,844.54
Provisiones por pagar empleados	12	10,095.46
Obligaciones corrientes con el IESS		3,527.21
Participación trabajadores por pagar		78,666.65
Total pasivos corrientes		<u>7,336,919.40</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes	13	5,101,824.01
Otras cuentas por pagar		1,767,546.35
Ingresos diferidos		<u>4,428,450.51</u>
Total pasivos no corrientes		<u>11,297,820.87</u>
TOTAL PASIVOS		<u>18,634,740.27</u>

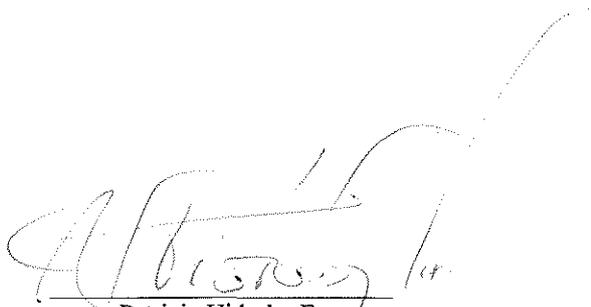

Patricio Hídrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

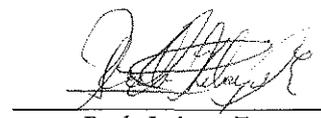

Paola Imbago E.
CONTADORA

PATRIMONIO:

Capital social	14	510,000.00
Reserva legal		23,753.96
Resultados del ejercicio		213,785.60
Pérdidas acumuladas		(285,991.85)
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno		<u>1,243,348.05</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,704,895.76</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>20,339,636.03</u>

Ver notas a los estados financieros.


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

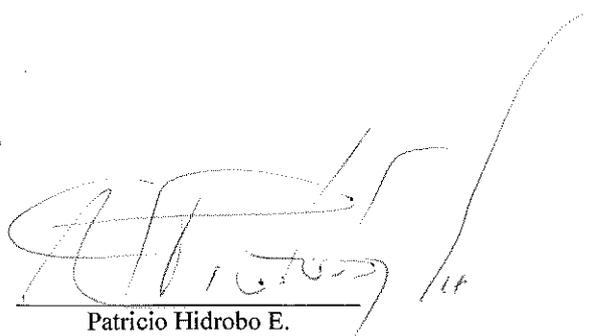

Paola Imbago E.
CONTADORA

INMOBUBUSINESS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CUENTAS	Notas	AÑO 2013 Valor USD
<u>INGRESOS</u>		
Ingresos servicios concesión	15	3,034,184.22
Otros Ingresos	16	<u>584,912.62</u>
		3,619,096.84
<u>GASTOS</u>		
Gastos de administración	17	-1,731,710.24
Gastos financieros	18	-751,632.57
Otros gastos		<u>-611,309.70</u>
		-3,094,652.51
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u><u>524,444.33</u></u>
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN USD	19	<u>1.03</u>

Ver notas a los estados financieros


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

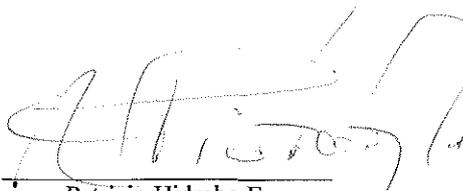

Paola Imbago E.
CONTADORA

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESERVA POR VALUACIÓN	RESULTADOS DEL EJERCICIO	
SALDO AL 01/01/2013	510,000.00		(159,798.39)	-		350,201.61
Resultados de ejercicio 2013					(252,090.11)	98,111.50
Reserva de revalorización de activos				925,039.27		1,023,150.77
SALDO AL 31/12/2013	510,000.00	-	(159,798.39)	925,039.27	(252,090.11)	1,023,150.77
Transferencia a resultados acumulados			(252,090.11)		252,090.11	-
SALDO AL 01-01-2014	510,000.00	-	(411,888.50)	925,039.27	-	1,023,150.77
Utilidad año 2014					524,444.33	1,547,595.10
Reserva legal		23,753.96			(23,753.96)	1,547,595.10
Reserva de revalorización de activos				318,308.78		1,865,903.88
Provision Participación Trabajadores					(78,666.65)	1,787,237.23
Provisión del Impuesto a la renta por pagar					(83,091.79)	1,704,145.44
Provisión Activo por impuesto diferido					750.32	1,704,895.76
Amortización perdidas acumuladas			125,896.65		(125,896.65)	1,704,895.76
SALDO AL 31/12/2014	510,000.00	23,753.96	(285,991.85)	1,243,348.05	213,785.60	1,704,895.76

Ver notas a los estados financieros


 Patricio Hidrobo E.
 PRESIDENTE EJECUTIVO

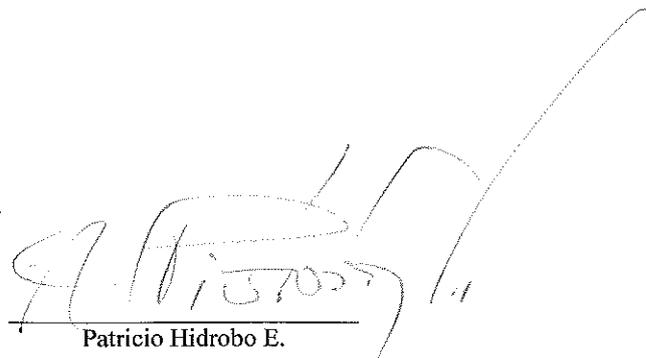

 Paola Imbago E.
 CONTADORA GENERAL

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	AÑO 2014 VALOR USD
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN	
Efectivo recibido de clientes	1,321,094.32
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	2,709,549.53
<i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i>	4,030,643.85
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Propiedad Planta y Equipo	-3,822,433.22
<i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i>	-3,822,433.22
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamos realizados	7,799,054.39
Dividendos Pagados	-8,056,849.04
<i>Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento</i>	-257,794.65
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-49,584.02
Saldo inicial de fondos disponibles	67,189.16
Saldo del Efectivo al 31-12-2014	17,605.14

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 2014

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.

Laguna Mall cuenta con aproximadamente 100 marcas comerciales que aportan económicamente a más de 400 familias de la localidad, 370 parqueaderos cubiertos y un mix diverso de marcas para compras, diversión, comida y cines, que hacen de Laguna Mall el Centro Comercial cubierto más grande y moderno de la zona norte del Ecuador.

El 29 de Noviembre del 2013 abrió sus puertas Supermercados Santa María, con una afluencia de aproximadamente 25 mil personas. Y durante ese fin de semana 40 mil habitantes visitaron el nuevo Centro Comercial.

La inauguración oficial de Laguna Mall se la realizó el día 6 de diciembre del 2013 contando con una afluencia aproximada de 70 mil personas.

Actualmente Laguna Mall cuenta con una afluencia promedio de 2 mil a 3 mil personas diarias entre semana (Lunes a Jueves) y los fines de semana (Viernes, Sábado y Domingo) los visitantes promedian las 15 mil a 25 mil personas por día.

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 Mantenedos 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 01.01.2014 al 31.12.2014 se realizarán 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.

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 2014 se realizó la revalorización de los terrenos de la Av. Mariano Acosta y Av. 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

En el año 2014 la empresa realizó la adquisición del sistema contable denominada "POSYE" a la empresa Carrera Estrada & Sistemas Cia. Ltda., la cual de acuerdo a la Nic 38 se considera activo intangible; en este mismo año se empieza con la amortización a 5 años.

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.

l. 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 imponibles 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.

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 presenta algunos ingresos de operación, entre los cuales, los de mayor importancia son el valor mensual de concesión y el valor de mantenimientos y seguridad; además existe el reconocimiento como ingreso del valor inicial de concesión de acuerdo a la amortización realizada por el tiempo de concesión de cada cliente.

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 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 2014 el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Caja	499.61	505.13
Bancos		
Banco Pacífico 0723782-0	12,433.22	61,146.47
Banco Pacifico 0737910-2	518.66	996.68
Mutualista Imbabura 1001539891	4,013.60	4,540.88
Banco Pacifico ahorro 1042439639	140.05	4,540.88
Total	<u>17,605.14</u>	<u>71,730.04</u>

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

Al 31 de Diciembre de 2014 Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Cuentas por cobrar clientes		
Cuentas por Cobrar Clientes	55,487.29	113,894.75
Provisión para cuentas dudosas	(4,036.25)	(70.82)
Subtotal	51,451.04	113,823.93
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos proveedores	135,054.81	1,204,615.22
Anticipo Importación	14,020.66	
Activos por impuestos corrientes	1,489,547.51	1,220,590.10
Subtotal	1,638,622.98	2,425,205.32
Total	<u>1,690,074.02</u>	<u>2,539,029.25</u>

NOTA No. 6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre de 2014 el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
No Depreciable	2,896,090.83	2,546,998.52
Depreciable	15,177,337.33	11,626,525.49
Total	18,073,428.16	14,173,524.01

Clasificación:

Terrenos	2,896,090.83	2,546,998.52
Edificio	14,318,885.88	10,626,550.08
Muebles y Enseres	121,478.06	104,955.54
Maquinaria y Equipos	424,811.97	329,500.22
Equipo de computación	11,183.81	5,438.23
Rótulos publicitarios	11,772.80	11,772.80
Escaleras Electricas	383,017.91	383,017.91
Ascensores de pasajeros	165,290.71	165,290.71
Subtotal	18,332,531.97	14,173,524.01

Depreciaciones:

(-) Depreciación acumulada Maquinaria y equipo	(37,444.77)	-
(-) Depreciación acumulada Muebles y enseres	(11,145.74)	-
(-) Depreciación acumulada Equipos de computación	(3,174.03)	-
(-) Depreciación acumulada Rotulos publicitarios	(1,177.20)	-
(-) Depreciación acumulada Escaleras eléctricas	(38,300.76)	-
(-) Depreciación acumulada Ascensores de pasajeros	(16,528.56)	-
(-) Depreciación acumulada Edificio	(151,332.75)	-
Subtotal	(259,103.81)	-

Total	18,073,428.16	28,347,048.02
--------------	----------------------	----------------------

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Activos intangibles	6,720.00	-
(-) Depreciación activos Intangibles	(1,232.00)	-
Total	5,488.00	=

- ✓ Se realizó la revalorización de dos terrenos entre estos el principal ubicado en la Av. Mariano Acosta y Av. Fray Vacas Galindo a valor de avalúo municipal por el valor de USD. 349.092,31. Los otros dos terrenos se encontraban ya registrados a valores superiores a las del avaluo municipal.
- ✓ Toda la edificación y los terrenos que forman el Centro Comercial Laguna Mall se encuentran hipotecados a favor del Banco del Pacifico, para garantizar operaciones de crédito.

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	Rótulos publicitarios	Ascensores de pasajeros	Escaleras eléctricas	Total
Costo o valuación										
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	0.00	877,808.84	116,728.34	5,438.23	10,626,550.08	11,772.80	165,290.71	383,017.91	14,173,524.01
Adiciones	349,092.31	0.00	-452,996.87	4,749.72	5,745.58	3,692,335.80	-	-	-	4,159,007.96
Bajas.	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,896,090.83	-	424,811.97	121,478.06	11,183.81	14,318,885.88	11,772.80	165,290.71	383,017.91	18,332,531.97

NOTA No. 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO

Al 31 de Diciembre de 2014 el saldo de Activos por Impuestos diferidos se presenta así:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Activos por impuestos diferidos (provisión incobrables)	750.32	-
Intereses diferidos por pagar préstamos financieros	552,290.39	-
Total	553,040.71	-

NOTA No. 8.- CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2014 las cuentas por pagar a proveedores se registran como sigue:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Proveedores (1)	2,665,576.53	364,149.16
Otras Cuentas por pagar (2)	2,442,941.45	1,613,519.00
Cuenta por pagar Garantías Clientes	27,757.60	21,633.60
Total	5,136,275.58	1,999,301.76

1) PROVEEDORES

El valor corresponde a compromisos adquiridos por parte de la empresa por concepto de bienes o servicios que nos han brindados, entre los cuales la obligación de mayor valor que tenemos al 31 de diciembre del 2014 es con Consorcio Royal por la construcción del Centro Comercial Laguna Mall, al que le corresponde el 87.34% del total del valor.

2) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El valor corresponde a créditos que la compañía ha adquirido a inversionistas privados, dinero que ha sido invertido en la operatividad del negocio durante el año 2014.

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Otras Cuentas por pagar PHE	1,031,410.66	1,613,519.00
Cuentas por pagar Prointer	30,000.00	
Cuentas por pagar Negycom	806,719.19	
Cuentas por pagar Authesa	30,000.00	
Cuentas por pagar externos (Sr. Rosales, Sras. Acosta, Sra. Janeth Andrade)	544,811.60	
Total	2,442,941.45	1,613,519.00

NOTA No. 9.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2014 el detalle de los préstamos es como sigue:

Dic-31	
2014 en USD	2013 en USD

Préstamos otorgados por:

Mutualista Imbabura(1)	430,621.70	542,335.36
Bancos del Pacífico (2)	6,171,514.74	7,147,018.18
Total	6,602,136.44	7,689,353.54

CLASIFICACIÓN:

Corriente

Mutualista Imbabura	201,874.46	182,424.37
Bancos del Pacífico	1,298,437.97	899,954.60
Subtotal	1,500,312.43	1,082,378.97

No corriente:

Mutualista Imbabura	228,747.24	359,910.99
Bancos del Pacífico	4,873,076.77	6,247,063.58
Subtotal	5,101,824.01	6,606,974.57

Total	6,602,136.44	7,689,353.54
--------------	---------------------	---------------------

1) MUTUALISTA IMBABURA CORTO PLAZO

El saldo adeudado a Mutualista Imbabura al 31.12.2014 es de \$ 201.874.46 a corto plazo como se detalla a continuación:

MUTUALISTA IMBABURA						
TIPO PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CORTO PLAZO
PRÉSTAMO 001	530,000.00	06/03/2011	1620	09/09/2015	5.00%	132,500.00
PRÉSTAMO 007	300,000.00	02/08/2013	1710	02/05/2018	11.00%	55,729.53
PRÉSTAMO 003	80,000.00	31/03/2014	1710	29/03/2019	11.25%	13,644.93
TOTAL BANCO MUTUALISTA IMB	910,000.00					201,874.46

2) BANCO PACÍFICO CORTO PLAZO

El saldo adeudado a Banco del Pacífico al 31.12.2014 es de \$ 1.298.437.97 a corto plazo como se detalla a continuación:

TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CORTO PLAZO
PRÉSTAMO HIC	40067028	6,866,128.57	25/05/2014	1710	25/01/2019	8.95%	1,298,437.97
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		6,866,128.57					1,298,437.97

NOTA No. 10.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**1. Pasivos del año corriente**

Al 31 de Diciembre de 2014 el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	13,243.34	40,429.80
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	13,601.20	11,442.96
Total	13,601.20	11,442.96

2. Impuesto a la renta reconocido en los resultados

La conciliación tributaria del año 2014 se presenta de la siguiente manera:

	2014 en USD	2013 en USD
Pérdida contable antes de impuesto y participaciones	-	(252,090.11)
Utilidad contable antes de impuesto y participaciones	524,444.33	
(-) 15% participación trabajadores	(78,666.65)	-
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	57,808.93	9,234.55
(-) Amortización de pérdidas de años anteriores	(125,896.65)	
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO	377,689.96	(242,855.56)
Total impuesto causado	83,091.79	-
(-) Anticipo Impuesto a la renta	-	-
(+) Anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Retenciones en la fuente	171,060.63	97,161.57
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (Retenciones recibidas)	87,968.84	97,161.57

La empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2014.

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 23%.
- ✓ 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.

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, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.”.

Inmobusiness durante los primeros años, es decir desde el 2009 hasta el 2012, dedicó todas sus actividades a la construcción del proyecto, pero el proceso productivo de este proyecto, entendiéndose como tal la emisión de su primer comprobante de venta y la firma de sus primeros contratos de concesión por medio de los cuales se obtuvieron los primeros flujos de ingresos provenientes de la actividad económica, se dieron el año 2012, momento en el cual se procedió con la operación efectiva de la empresa, entendiéndose ésta como la iniciación del proceso tanto productivo como comercial de la compañía.

NOTA No. 11.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre de 2014 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Beneficios sociales (1)	9,706.87	1,612.00
Total	9,706.87	1,612.00

1. Beneficios Sociales

Los beneficios sociales se presentan de la siguiente forma:

	DÉCIMO TERCERO		DÉCIMO CUARTO		VACACIONES	
	DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER
Saldo Inicial 01-01-2014		980.42		631.58		
(+) Provisión del año		13,352.84		4,727.85		8,353.31
(-) Pago del año	13,361.28		3,842.23		1,135.62	
Saldo final al 31-12-2014		971.98		1,517.20		7,217.69

NOTA No. 12.- PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2014 los saldos por pagar a largo plazo se componen como sigue:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Obligaciones con Instituciones Financieras(1)	5,101,824.01	6,606,974.57
Otras cuentas por Pagar (2)	1767546.35	1,767,546.35
Ingresos Diferidos (3)	4,428,450.51	4,157,470.83
Total	11,297,820.87	12,531,991.75

1. Obligaciones con Instituciones financieras

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.

En el año 2014 el Banco del Pacífico consolidó en una sola línea de crédito todas las obligaciones, partiendo de un saldo de 6.866.128.57 a un plazo de 1710 días, con la tasa nominal de 8.9533% y una tasa efectiva de 9.3300%.

- **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.

2. Otras Cuentas por pagar.

El valor de USD 1,767,546.35 se debe a que 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 y 2013.

a. 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), rubro que las concesionarias deben cancelar para adquirir el derecho de estar en Centro Comercial, en un plazo determinado en cada contrato de concesión, 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 2014 se amortizó el proporcional correspondiente al período de enero a diciembre del 2014; valores que se irá amortizando de acuerdo al período de concesión que en cada contrato se ha estipulado.

NOTA No. 13.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2014 el patrimonio se compone como sigue:

	Dic-31	
	2014 en USD	2013 en USD
Capital social (1)	510,000.00	510,000.00
Reserva legal	23,753.96	-
Resultados del ejercicio	213,785.60	(252,090.11)
Pérdidas acumuladas	(285,991.85)	(159,798.39)
Reserva de Revalorización de Activos	1,243,348.05	925,039.27
Total	<u>1,704,895.76</u>	<u>1,023,150.77</u>

En el año 2013 y 2014 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.

1. Capital Social

El capital social pagado consiste de USD 510.000,00 acciones de \$1,00 USD valor nominal unitario al 31 de diciembre 2014.

Nº	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. 14.- INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de Diciembre de 2014 los ingresos se presentan por su función y son:

	2014 en USD	2013 en USD
Operativo		
Ingresos por concesiones (VIC) (1)	540,582.85	29,732.69
Ingresos por Valor mensual de concesión (2)	1,808,919.94	80,488.78
Ingreso por seguridad Mantenimiento	481,273.09	28,830.09
Ingreso por publicidad	22,560.00	1,500.00
Ingreso Btl	21,484.62	4,700.00
Arriendo de espacios técnicos	22,200.00	
Ingreso por servicio de gas	32,977.42	
Ingresos por multas locales	287.00	
Ingresos por campañas publicitarias	103,899.30	
Total	3,034,184.22	145,251.56

- 1) El valor correspondiente al VIC, es el resultado de la amortización del Ingreso diferido recibido de los clientes, correspondiente al período del 01 de enero al 31 de diciembre del 2014, considerando el plazo de concesión estipulado en los contratos, que son de 10 años en la mayoría de casos.
- 2) El Valor Mensual de Concesión de USD 1.808.919,94 corresponde a los pagos mensuales que se ha recibido de los concesionarios durante el año 2014.

NOTA No. 15.- OTROS INGRESOS

Al 31 de Diciembre de 2014 los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

	2014 en USD	2013 en USD
Operativo		
Intereses Ganados	200.79	48.57
Otros Ingresos	465.77	32.94
Ingreso por Reembolso de gastos (1)	584,246.06	142,234.70
Total	584,912.62	142,316.21

- 1) El ingreso por reembolso de gastos corresponde al valor facturado a la Compañía Negocios y Comercio Negycom, por la importación realizada en el mes de abril de los equipos de cines, en donde Inmobusiness fue intermediario.

NOTA No. 16.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31-12-2014 los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
Sueldos y beneficios sociales (1)	228,424.87	81,407.53
Gastos servicios generales (2)	186,048.57	176,975.52
Servicio de limpieza (3)	232,520.00	
Seguros (4)	31,008.43	
Vigilancia y seguridad (5)	192,268.42	
Gasto suministros de oficina	109,781.76	
Gasto Mantenimiento (6)	245,452.40	
Honorarios profesionales	16,681.94	
Impuestos y Contribuciones	48,983.97	28,577.51
Gasto depreciaciones	260,335.81	
Provisión incobrables	3,965.43	
Gasto arriendo	1,460.87	
Total	1,556,932.47	286,960.56

1. Gastos por Beneficios a los Empleados

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

	2014 en USD	2013 en USD
Sueldos y salarios	160,674.60	62,534.50
Beneficios sociales	30,163.15	11,275.11
Aportes al IESS	19,468.54	7,597.92
Beneficios definidos	18,118.58	-
Total	<u>228,424.87</u>	<u>81,407.53</u>

EMPLEADOS Y TRABAJADORES	NÚMERO	
	AÑO 2014	AÑO 2013
Total mujeres	5	6
Total hombres	7	7
TOTAL	12	13

2. Servicios Generales

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

	2014 en USD
Agua	51,156.90
Luz	108,292.29
Teléfono	25,810.98
Tv Cable	788.40
Total	<u>186,048.57</u>

3. Servicios de limpieza

La compañía mantiene contrato de tercerización con la empresa Servicios Generales SEGEMANT, quienes se encargan de realizar la limpieza diaria del Centro Comercial.

4. Seguros

La Compañía al 31-12-2014 mantiene polizas vigentes por Seguro de Incendio y Responsabilidad civil de acuerdo al siguiente detalle:

FECHA DE FACTURA	N° FACTURA	PROVEEDOR	N° POLIZA	VIGENCIA		DETALLE	VALOR ASEGURADO
				DE	HASTA		
17/07/2014	1832	SEGUROS SUCRE	6011357	09/01/2014	09/01/2015	Responsabilidad civil	150,000.00
17/07/2014	1832	SEGUROS SUCRE	6034950	09/01/2014	09/01/2015	Incendio	14,992,374.21

5. Vigilancia y seguridad

La compañía mantiene contratos de tercerización con la empresa Seguridad Privada Imbabura, quienes se encargan de la seguridad del Centro Comercial.

6. Mantenimiento

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

MANTENIMIENTO

Mantenimiento edificio	164,513.45
Mantenimiento maquinaria	1,303.97
Mantenimiento pintura	6,915.24
Mantenimiento eléctrico	7,958.06
Mantenimiento escaleras eléctricas	12,073.66
Mantenimiento Ascensores de pasajeros	6,932.70
Combustible	45,755.32
	245,452.40

NOTA No. 17.- GASTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de gastos de venta se presenta así:

GASTOS DE VENTA	
Comisiones Ventas	7,002.98
Publicidad y promoción	163,227.25
Gasto fletes	2,797.29
Gastos de Gestión y viaje	1,750.25
Total	174,777.77

NOTA No. 18.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de gastos financieros es:

	2014	2013
	en USD	en USD
Intereses sobregiros y otros financiamientos	43,255.09	2,994.61
Servicios Bancarios	3,080.13	9,220.81
Interés Préstamos Bancarios	705,271.73	25,932.72
Servicios bancario contribución Solca	25.62	25,932.72
Total	<u>751,632.57</u>	<u>64,080.86</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. 19.- OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle otros gastos es:

	2014
	en USD
Servicios Varios	3,588.95
Gastos sujetos a reembolso (1)	584,246.06
Total	<u>587,835.01</u>

1) Los gastos sujetos a reembolso se encuentran especificados en la NOTA 15.

NOTA No. 20.- UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo por acción son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultado del año	<u>524,444.33</u>	<u>(252,090.11)</u>
Número de acciones	<u>510,000.00</u>	<u>510,000.00</u>
	1.03	(0.49)

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 2014, el valor por acción obtuvo un incremento, debido a la revalorización de activos fijos de terrenos y a la utilidad generada en el período.

NOTA No. 21.- 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 inicia el trámite de licenciamiento ambiental de acuerdo a todos los requerimientos técnicos y legales exigidos por el Ministerio. Con fecha 08 de julio del 2014, mediante resolución N° 005-CGZ1-2014 esta entidad pública resuelve aprobar el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental del proyecto "CENTRO COMERCIAL LAGUNA MALL", y otorga la Licencia Ambiental a INMOBUSINESS S.A. con la misma fecha.

NOTA No. 22.- 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. 23.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

NOTA No. 24.- ÍNDICES FINANCIEROS

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2014

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

1,712,005.82 / 7,336,919.40 **0.23**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez menor que la del año 2013 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 0,23 ctvs. de dólar para cubrir dicha obligación.

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

20,343,962.69 / 18,634,740.27 **1.09**

Este indicador muestra que los activos son 1.09 veces más que los pasivos, lo que determina que la compañía presenta solidez al momento de cubrir sus obligaciones.

ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

524,444.33 / 3,619,096.84 **0.14**

Al finalizar el ejercicio económico 2014 la Compañía obtiene su primer año de utilidad, con una rentabilidad del 14% con respecto a las ventas totales.