

## **INMOBUSINESS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

| <b>CONTENIDO:</b>                  | <b>PÁGINA</b> |
|------------------------------------|---------------|
| Estado de situación financiera     | 3             |
| Estado de Resultado Integral       | 5             |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 6             |
| Estado de Flujos de Efectivo       | 8             |
| Notas a los Estados Financieros    | 9             |

### **ABREVIATURAS**

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

---

## INDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2015

| <u>DETALLE</u>   | <u>NOTAS</u> | <u>PAGINAS</u> |
|--|--------------|----------------|
| Información General  | 1            | 9              |
| Políticas contables  | 2            | 10             |
| Adopción por primera vez de las NIIF                                     | 3            | 17             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 4            | 18             |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar                | 5            | 18             |
| Servicios y otros pagos anticipados                                      | 6            | 19             |
| Activo por impuesto corriente  | 7            | 19             |
| Propiedades, planta y equipo   | 8            | 20             |
| Activo Intangible  | 9            | 21             |
| Activo por impuesto diferido   | 10           | 22             |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar                  | 11           | 22             |
| Obligaciones con Instituciones financieras corriente                     | 12           | 25             |
| Pasivo por impuestos corrientes  | 13           | 25             |
| Provisiones por pagar a empleados  | 14           | 27             |
| Otras cuentas por pagar no corriente                                     | 15           | 30             |
| Obligaciones con Instituciones financieras no corrientes                 | 16           | 30             |
| Pasivo diferido  | 17           | 30             |
| Patrimonio   | 18           | 31             |
| Ingresos por servicios   | 19           | 32             |
| Otros Ingresos   | 20           | 33             |
| Gastos de Administración   | 21           | 33             |
| Gastos de Ventas   | 22           | 36             |
| Gastos financieros   | 23           | 37             |
| Otros gastos   | 24           | 37             |
| Utilidad por acción  | 25           | 37             |
| Instrumentos financieros   | 26           | 38             |
| Información sobre política medioambiental                                | 27           | 39             |
| Hechos ocurridos después de la fecha del período sobre el que se informa | 28           | 39             |
| Aprobación de los estados financieros                                    | 29           | 39             |
| Índices Financieros  | 30           | 40             |

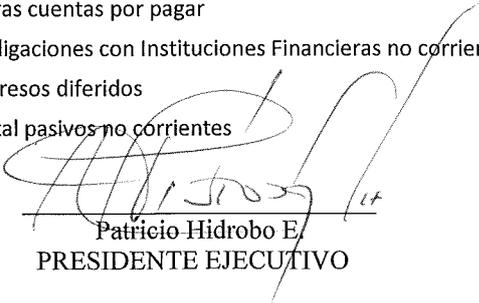
# INMOBUBUSINESS S.A.

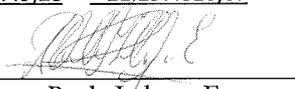
## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

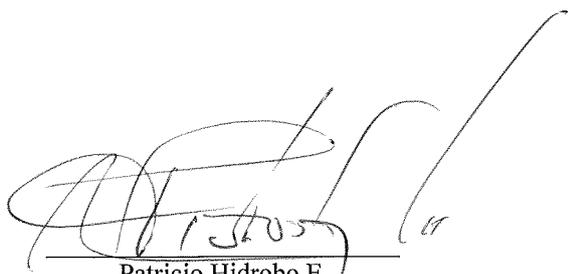
| CUENTAS   | Notas | AÑO 2015<br>Valor USD       | AÑO 2014<br>Valor USD       |
|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |       |                             |                             |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                |       |                             |                             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | 4     | 10.397,60                   | 17.605,14                   |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | 5     | 54.434,24                   | 51.451,04                   |
| Servicios y otros pagos anticipados                       | 6     | 72.357,25                   | 149.075,47                  |
| Activos por Impuestos corrientes                          | 7     | <u>1.234.009,25</u>         | <u>1.489.547,51</u>         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>                             |       | <b><u>1.371.198,34</u></b>  | <b><u>1.707.679,16</u></b>  |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                             |       |                             |                             |
| Propiedades, planta y equipo, neto                        | 8     | 17.754.889,82               | 18.073.428,16               |
| Activos Intangibles                                       | 9     | 4.144,00                    | 5.488,00                    |
| Activos por impuestos diferidos y otros activos           | 10    | 13.778,24                   | 553.040,71                  |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                        |       | <b><u>17.772.812,06</u></b> | <b><u>18.631.956,87</u></b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                      |       | <b><u>19.144.010,40</u></b> | <b><u>20.339.636,03</u></b> |
| <b>PASIVOS</b>  |       |                             |                             |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                                |       |                             |                             |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar   | 11    | 5.429.185,65                | 5.136.275,58                |
| Obligaciones con Instituciones Financieras corriente      | 12    | 1.044.881,63                | 1.500.312,43                |
| Provision Interés Instituciones Financieras               |       | 29.645,62                   | 552.290,39                  |
| Pasivos por impuestos corrientes                          | 13    | 15.414,07                   | 26.844,54                   |
| Provisiones por pagar empleados                           | 14    | 67.618,53                   | 92.289,32                   |
| Anticipo de clientes                                      |       | 2.235,25                    | 28.907,14                   |
| Otros Pasivos corrientes                                  |       | 3.788,72                    |                             |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                           |       | <b><u>6.592.769,47</u></b>  | <b><u>7.336.919,40</u></b>  |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                             |       |                             |                             |
| Otras cuentas por pagar                                   | 15    | 1.767.546,35                | 1.767.546,35                |
| Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes  | 16    | 4.803.225,12                | 5.101.824,01                |
| Ingresos diferidos  | 17    | <u>4.216.677,81</u>         | <u>4.428.450,51</u>         |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>                        |       | <b><u>10.787.449,28</u></b> | <b><u>11.297.820,87</u></b> |

  
 Patricio Hidrobo E.  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

  
 Paola Imbago E.  
 CONTADORA  
 Nro. Registro 35563

|   |    |                             |                             |
|---|----|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                |    | <b><u>17.380.218,75</u></b> | <b><u>18.634.740,27</u></b> |
| <b><u>PATRIMONIO:</u></b>                           |    |                             |                             |
| Capital social                                      | 18 | 510.000,00                  | 510.000,00                  |
| Reserva legal                                       |    | 24.161,68                   | 23.753,96                   |
| Reserva Facultativa                                 |    | 213.785,60                  |                             |
| Resultados del ejercicio                            |    | 3.669,50                    | 213.785,60                  |
| Pérdidas acumuladas                                 |    | (231.173,18)                | (285.991,85)                |
| Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno |    | <u>1.243.348,05</u>         | <u>1.243.348,05</u>         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                             |    | <b><u>1.763.791,65</u></b>  | <b><u>1.704.895,76</u></b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                    |    | <b><u>19.144.010,40</u></b> | <b><u>20.339.636,03</u></b> |

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros.

  
 Patricio Hidrobo E.  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

  
 Paola Imbago E.  
 CONTADORA  
 Nro. Registro 35563

## INMOBUSINESS S.A.

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

| CUENTAS                                     | Notas | AÑO 2015<br>Valor USD | AÑO 2014<br>Valor USD | VARIACIÓN   | %<br>VARIACIÓN |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------|
| <b>INGRESOS</b>                             |       |                       |                       |             |                |
| Ingresos servicios concesión                | 19    | 2.626.913,57          | 3.034.184,22          | -407.270,65 | -13,42%        |
| Otros Ingresos                              | 20    | <u>67.353,46</u>      | <u>584912,62</u>      | -517.559,16 | -88,48%        |
|   |       | 2.694.267,03          | 3.619.096,84          |             |                |
| <b>GASTOS</b>                               |       |                       |                       |             |                |
| Gastos de administración                    | 21    | 1.647.482,61          | 1.555.471,60          | -92.011,01  | 5,92%          |
| Gastos de Venta                             | 22    | -125.796,80           | -176.238,64           | 50.441,84   | -28,62%        |
| Gastos financieros                          | 23    | -667.139,01           | -751.632,57           | 84.493,56   | -11,24%        |
| Otros gastos                                | 24    | <u>-72.286,48</u>     | <u>-611.309,70</u>    | 539.023,22  | -88,18%        |
|   |       | 2.512.704,90          | 3.094.652,51          |             |                |
| <b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL<br/>DEL AÑO</b> |       | <u>181.562,13</u>     | <u>524.444,33</u>     |             |                |

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

  
Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

  
Paola Imbago E.  
CONTADORA  
Nro. Registro 35563

## INMOBINESS S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

| CUENTAS                                     | CAPITAL SOCIAL Valor USD | RESERVAS                |                               | RESULTADOS ACUMULADOS             |                                |                                 |                                    |              | TOTAL PATRIMONIO Valor USD |
|---|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------------------|
|   |                          | RESERVA LEGAL Valor USD | RESERVA ESTATUTARIA Valor USD | (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS Valor USD | GANANCIAS ACUMULADAS Valor USD | RESERVA POR VALUACIÓN Valor USD | RESULTADOS DEL EJERCICIO Valor USD |              |                            |
| 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 de revalorización de activos        |                          |                         |                               |                                   |                                | 318.308,78                      |                                    |              | 1.865.903,88               |
| Provisión 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 pérdidas acumuladas            |                          |                         |                               | 125.896,65                        |                                |                                 |                                    | (125.896,65) | 1.704.895,76               |
| <b>SALDO AL 31/12/2014</b>                  | <b>510.000,00</b>        | <b>23.753,96</b>        |                               | <b>(285.991,85)</b>               |                                | <b>1.243.348,05</b>             | <b>213.785,60</b>                  |              | <b>1.704.895,76</b>        |
| Transferencia a resultados acumulados       |                          |                         |                               |                                   | 213.785,60                     |                                 |                                    | (213.785,60) |                            |
| SALDO AL 01-01-2015                         | 510.000,00               | 23.753,96               | -                             | (285.991,85)                      | 213.785,60                     | 1.243.348,05                    | -                                  |              | 1.704.895,76               |
| Utilidad año 2015                           |                          |                         |                               |                                   |                                |                                 | 181.562,13                         |              | 1.886.457,89               |
| Reserva legal                               |                          | 407,72                  |                               |                                   |                                |                                 |                                    | (407,72)     | 1.886.457,89               |

Patricio Hidrobo E.

PRESIDENTE EJECUTIVO

Paola Imbago E.

CONTADORA GENERAL

Nro. Registro 35563

|   |                   |                  |                   |                     |             |                     |
|---|-------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Reserva Estatutaria                         |                   | 213.785,60       | (213.785,60)      |                     |             | 1.886.457,89        |
| Provision Participación Trabajadores        |                   |                  |                   |                     |             | 1.859.223,57        |
| Provisión del Impuesto a la renta por pagar |                   |                  |                   |                     | (27.234,32) | 1.763.791,65        |
| Amortización perdidas acumuladas            |                   |                  |                   | 54.818,67           | (95.431,92) | 1.763.791,65        |
|   |                   |                  |                   |                     | (54.818,67) | 1.763.791,65        |
| <b>SALDO AL 31/12/2015</b>                  | <b>510.000,00</b> | <b>24.161,68</b> | <b>213.785,60</b> | <b>(231.173,18)</b> | <b>-</b>    | <b>1.243.348,05</b> |
|   |                   |                  |                   |                     |             | <b>3.669,50</b>     |
|   |                   |                  |                   |                     |             | <b>1.763.791,65</b> |

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

Paola Imbago E.  
CONTADORA GENERAL  
Nro. Registro 35563

## INMOBUBUSINESS S.A.

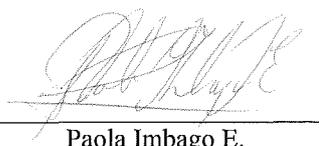
### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

|   | <b>AÑO 2015<br/>VALOR USD</b> |
|---|-------------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>              |                               |
| <b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN</b>              |                               |
| Efectivo recibido de clientes                                       | 327.274,77                    |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros                    | (1.260.123,81)                |
| <b><i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i></b>   | <b>(932.849,04)</b>           |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>              |                               |
| Propiedad Planta y Equipo   | 214.193,32                    |
| Reservas  | 318.538,34                    |
| <b><i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i></b>   | <b>532.731,66</b>             |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>         |                               |
| Préstamos realizados  | 1.955.811,58                  |
| Dividendos Pagados  | (1.562.901,74)                |
| <b><i>Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento</i></b> | <b>392.909,84</b>             |
| Aumento neto en efectivo y sus equivalentes                         | (7.207,54)                    |
| Saldo inicial de fondos disponibles                                 | 17.605,14                     |
| <b>Saldo del Efectivo al 31-12-2015</b>                             | <b>10.397,60</b>              |

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

  
Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

  
Paola Imbago E.  
CONTADORA GENERAL  
Nro. Registro 35563

## INMOBUSINESS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

#### 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 es 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.

El principal proyecto de la compañía Inmobusiness S.A. es el Centro Comercial Laguna Mall quien 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.

### 1.1. Situación económica del país

A partir del 2014 la disminución del precio del petróleo ha ido afectando la economía del país, constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, generando reajustes de los años 2015 y 2016. Además, la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Lo citado ha ocasionado impactos que son los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de: desempleo, de morosidad en la cartera, de crédito de las entidades financieras, así como la restricción para acceder a créditos en bancos a nivel nacional, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: la reducción en ventas brutas por la disminución de VMC (Valor mensual de concesión).

Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: reducción y optimización de todos los costos y gastos, racionalización del personal, entre otros.

### 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 EEEF.   | 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 01.01.2015 al 31.12.2015 se realizaron 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.

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**

Para el año 2015, la compañía contrató los servicios de una institución muy reconocida a nivel nacional, como es Acturia Consultores Cia. Ltda, quienes en su informe final nos porporcionaron el dato de provisión de Jubilación Patronal y bonificación por desahucio.

**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.

**Costos de venta y Gastos**

Los costos de venta y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**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    | NIIF VIGENTES  | Última Enmienda | Vigencia Última Enmienda |
|---------|--|-----------------|--------------------------|
| NIIF 10 | IFRS 10 Estados Financieros Consolidados                                       | 01/09/2014      | 01/01/2016               |
| NIIF 11 | IFRS 11 Acuerdos conjuntos   | 01/05/2014      | 01/01/2016               |
| NIIF 12 | IFRS 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades         | 01/12/2014      | 01/01/2016               |
| NIIF 14 | IFRS 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas                      | 01/01/2014      | 01/01/2016               |
| NIC 27  | IAS 27 Estados Financieros Separados   | 01/08/2014      | Enero 2016               |
| NIC 28  | IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos                           | 01/12/2014      | 01/01/2016               |
| NIC 34  | IAS 34 Información Financiera Intermedia                                       | 01/09/2014      | 01/01/2016               |
| NIC 39  | IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Aplica con NIIF 9) | 01/11/2013      | 01/01/2018               |
| NIC 41  | IAS 41 Agricultura   | 01/06/2014      | 01/01/2016               |

| NIIF    | NIIF EMITIDA   | FECHA      | VIGENTE DESDE |
|---------|--|------------|---------------|
| NIIF 15 | IFRS 15: Ingresos de contratos con clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18 CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31                                  | 01/05/2014 | 01/01/2018    |
| NIIF 16 | IFRS 16: Arrendamientos. Sustituirá a NIC 17; Puede optarse por una aplicación temprana, pero, sólo si también se aplica la NIIF 15. | Enero 2016 | 01/01/2019    |

### 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 2015, 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 2015 fueron realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, de la misma forma que se realizó en el año anterior 2014.

**NOTA No. 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2015 el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

|                                  | dic-31           |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD   |
| <b>Caja</b>                      | 500,00           | 499,61           |
| <b>Bancos</b>                    |                  |                  |
| Banco Pacífico 0723782-0         | -                | 12.433,22        |
| Banco Pacifico 0737910-2         | -                | 518,66           |
| Mutualista Imbabura 1001539891   | 6.533,84         | 4.013,60         |
| Banco Pacifico ahorro 1042439639 | 3.359,12         | 140,05           |
| Banco Austro 10032229            | 4,64             |                  |
| <b>Total</b>                     | <b>10.397,60</b> | <b>17.605,14</b> |

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

Al 31 de Diciembre de 2015 Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

|                                    | dic-31         |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | 2015<br>en USD | 2014<br>en USD |
| <b>Cuentas por cobrar clientes</b> |                |                |
| Cuentas por Cobrar Clientes        | 58.963,33      | 55.487,29      |
| Provisión para cuentas dudosas     | (4.529,75)     | (4.036,25)     |
| Nota de Crédito desmaterializadas  | 0,66           |                |
| Subtotal                           | 54.434,24      | 51.451,04      |

**NOTA No. 6.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta por servicios y otros pagos anticipados se presentan así:

|                                    | dic-31           |                   |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                    | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD    |
| <b>Cuentas por cobrar clientes</b> |                  |                   |
| Anticipos proveedores              | 72.357,25        | 149.075,47        |
|                                    |                  |                   |
| <b>Total</b>                       | <b>72.357,25</b> | <b>149.075,47</b> |

El valor de 72.357,25 dólares de los Estados Unidos de América corresponde principalmente a anticipos realizados a proveedores de la construcción del Centro Comercial Laguna Mall como Miguel Guerra.

**NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta activos por impuestos corrientes se presentan así:

|                                 | dic-31              |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                 | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
| Iva Crédito Tributario          | 904.955,58          | 1.088.276,24        |
| Anticipo Retencion Fuente IVA   | 190.366,91          | 131.536,47          |
| Anticipo Retencion Fuente RENTA | 138.686,76          | 269.734,80          |
|                                 |                     |                     |
| <b>Total</b>                    | <b>1.234.009,25</b> | <b>1.489.547,51</b> |

Respecto a los anticipos de retenciones en la fuente IVA y Renta se procedio de la siguiente manera:

- Con fecha 23 de abril del 2015, se ingreso dos solicitudes de devolución por pago indebido al Servicio de Rentas por un valor de 181.765,96 dólares de los Estados Unidos de América. Con fecha 05 de octubre del 2015, esta entidad realizo la devolución por este reclamo de un valor de 178.989,09 dólares de los Estados Unidos de América emitiendonos Notas de Crédito Desmaterializadas, las mismas que fueron inmediatamente negociadas. Sobre este valor el Servicio de Rentas Internas, reconoció a la empresa el valor de 10.918,33 dólares de los Estados Unidos de América.

- Con fecha 11 de septiembre del año 2015, se ingresó un nuevo trámite de solicitud de devolución de Anticipo de Retenciones de IVA del período 2012 al 2015 de 149.290.25 dólares de los Estados Unidos de América, el mismo que hasta el 31 de diciembre de ese año se encuentra en proceso de revisión.

**NOTA No. 8.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre de 2015 el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

|  | dic-31               |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | 2015<br>en USD       | 2014<br>en USD       |
| No Depreciable   | 2.896.090,83         | 2.896.090,83         |
| Depreciable  | 15.704.477,89        | 15.436.441,14        |
| <b>Total</b>   | <b>18.600.568,72</b> | <b>18.332.531,97</b> |
| <b>Clasificación:</b>                                  |                      |                      |
| Terrenos   | 2.896.090,83         | 2.896.090,83         |
| Edificio   | 13.148.964,83        | 14.318.885,88        |
| Muebles y Enseres                                      | 121.478,06           | 121.478,06           |
| Maquinaria y Equipos                                   | 446.106,70           | 424.811,97           |
| Equipo de computación                                  | 11.183,81            | 11.183,81            |
| Otros activos  | 55.569,99            |                      |
| Equipos e Instalaciones CNT                            | 87.818,74            |                      |
| 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           |
| Sistema Eléctrico                                      | 757.236,97           |                      |
| Sistema de enfriamiento                                | 516.037,37           |                      |
| Subtotal   | <b>18.600.568,72</b> | <b>18.332.531,97</b> |
| <b>Depreciaciones:</b>                                 |                      |                      |
| (-) Depreciación acumulada Edificio                    | (297.702,75)         | (151.332,75)         |
| (-) Depreciación acumulada Muebles y enseres           | (23.305,34)          | (11.145,74)          |
| (-) Depreciación acumulada Maquinaria y equipo         | (82.113,93)          | (37.444,77)          |
| (-) Depreciación acumulada Equipos de computación      | (6.864,51)           | (3.174,03)           |
| (-) Depreciación acumulada Otros activos               | (5.407,70)           |                      |
| (-) Depreciación acumulada Equipos e instalaciones CNT | (34.786,00)          |                      |
| (-) Depreciación acumulada Rotulos publicitarios       | (2.354,40)           | (1.177,20)           |
| (-) Depreciación acumulada Escaleras eléctricas        | (76.601,52)          | (38.300,76)          |
| (-) Depreciación acumulada Ascensores de pasajeros     | (33.057,12)          | (16.528,56)          |
| (-) Depreciación acumulada Sistema eléctrico           | (111.387,23)         |                      |
| (-) Depreciación acumulada Sistema de enfriamiento     | (172.098,40)         |                      |
| Subtotal   | <b>(845.678,90)</b>  | <b>(259.103,81)</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>17.754.889,82</b> | <b>18.073.428,16</b> |

| Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue: Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable | Terrenos     | Maquinarias y equipos | Muebles y enseres | Equipo de computación | Edificio       | Rótulos publicitarios | Ascensores de pasajeros | Escaleras eléctricas | Otros activos | Equipos e instalaciones CNT | Sistema eléctrico | Sistema de enfriamiento | Total          |
|---|--------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Costo o valuación</b>  |              |                       |                   |                       |                |                       |                         |                      |               |                             |                   |                         |                |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013  | 2.546.998,52 | 877.808,84            | 116.728,34        | 5.438,23              | 10.626.550,08  |                       |                         |                      |               |                             |                   |                         | 14.173.524,01  |
| Adiciones   | 349.092,31   | (431.702,14)          | 4.749,72          | 5.745,58              | 3.692.335,80   | 11.772,80             | 165.290,71              | 383.017,91           |               |                             |                   |                         | 4.180.302,69   |
| Bajas.  |              |                       |                   |                       |                |                       |                         |                      |               |                             |                   |                         | 5.701.644,19   |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014  | 2.896.090,83 | 446.106,70            | 121.478,06        | 11.183,81             | 14.318.885,88  | 11.772,80             | 165.290,71              | 383.017,91           |               |                             |                   |                         | 18.353.826,70  |
| Adiciones   |              |                       |                   |                       | 78.274,33      |                       |                         |                      | 55.569,99     | 87.818,74                   | 757.236,97        | 516.037,37              | 1.494.937,40   |
| Bajas.  |              |                       |                   |                       | (1.248.195,38) |                       |                         |                      |               |                             |                   |                         | (1.248.195,38) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015  | 2.896.090,83 | 446.106,70            | 121.478,06        | 11.183,81             | 13.148.964,83  | 11.772,80             | 165.290,71              | 383.017,91           | 55.569,99     | 87.818,74                   | 757.236,97        | 516.037,37              | 18.600.568,72  |

- Toda la edificación y los terrenos que forman el Centro Comercial Laguna Mall se encuentran hipotecados a favor del Banco del Pacífico, para garantizar operaciones de crédito.

Los años a los cuales se deprecian la Propiedad Planta y Equipo de la empresa son los siguientes:

| Clasificación:              | Años |
|-----------------------------|------|
| Terrenos                    | 0    |
| Edificio                    | 60   |
| Muebles y Enseres           | 10   |
| Maquinaria y Equipos        | 10   |
| Equipo de computación       | 3    |
| Otros activos               | 20   |
| Equipos e Instalaciones CNT | 5    |
| Rótulos publicitarios       | 10   |
| Escaleras Eléctricas        | 10   |
| Ascensores de pasajeros     | 10   |
| Sistema Eléctrico           | 10   |
| Sistema de enfriamiento     | 5    |

**NOTA 9.- ACTIVO INTANGIBLE**

- a) **Componentes:** Al 31 de Diciembre de 2015 los activos intangibles corresponden al sistema informático de la compañía:

|                                      | dic-31          |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                      | 2015<br>en USD  | 2014<br>en USD  |
| Activos intangibles                  | 6.720,00        | 6.720,00        |
| (-) Depreciación activos Intangibles | (2.576,00)      | (1.232,00)      |
| <b>Total</b>                         | <b>4.144,00</b> | <b>5.488,00</b> |

b) Vida útil asignada: Se asignó la siguiente vida útil de los intangibles:

| <i>Intangible</i>         | Método Amortización | Años Vida Útil |
|---------------------------|---------------------|----------------|
| Aplicaciones informáticas | lineal              | 5              |

#### NOTA No. 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 2015 el saldo de Activos por Impuestos diferidos y Otros Activos se presenta así:

|   | dic-31           |                   |
|---|------------------|-------------------|
|   | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD    |
| Activos por impuestos diferidos (provisión incobrables) | 750,32           | 750,32            |
| Derechos Fiduciarios                                    | 3.342,51         |                   |
| Intereses diferidos por pagar préstamos financieros     | 9.685,41         | 552.290,39        |
| <b>Total</b>  | <b>13.778,24</b> | <b>553.040,71</b> |

#### NOTA No. 11.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2015 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar se registran como sigue:

|                                     | dic-31              |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                     | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
| Proveedores (1)                     | 2.398.040,20        | 2.665.576,53        |
| Otras Cuentas por pagar (2)         | 3.005.120,19        | 2.442.941,45        |
| Cuenta por pagar Garantías Clientes | 26.025,26           | 27.757,60           |
| <b>Total</b>                        | <b>5.429.185,65</b> | <b>5.136.275,58</b> |

**1) PROVEEDORES**

El valor de 2.398.040,20 dólares de los Estados Unidos de América 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 2015 es con Consorcio Royal por la construcción del Centro Comercial Laguna Mall, al que le corresponde el 76.00% del total del valor.

**2) OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El valor de 3.005.120,19 dólares de los Estados Unidos de América 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 - 2015.

|  | dic-31              |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
| Otras Cuentas por pagar PHE 2.1                | 680.079,46          | 1.031.410,66        |
| Cuentas por pagar Prointer                     | -                   | 30.000,00           |
| Cuentas por pagar Negycom 2.2                  | 1.933.698,51        | 806.719,19          |
| Cuentas por pagar Authesa                      | -                   | 30.000,00           |
| Cuentas por pagar externos                     | 375.173,69          | 544.811,60          |
| Cuenta por Pagar Superintendencia de compañías | 8.985,86            |                     |
| Cuenta por pagar Municipio de Ibarra           | 7.182,67            |                     |
| <b>Total</b>                                   | <b>3.005.120,19</b> | <b>2.442.941,45</b> |

**2.1 Otras cuentas por pagar**

El valor de 680.079,46 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a valores entregados por el Sr. Patricio Hidrobo a la empresa Inmobusiness como préstamo para la operatividad de la compañía.

**2.2 Cuentas por pagar Negycom S.A.**

El valor de 1.933.698,51 dólares de los Estados Unidos de América, corresponden a valores prestados por la compañía Negycom S.A.

## OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

|                                 | dic-31              |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                 | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
| <b>Préstamos otorgados por:</b> |                     |                     |
| Mutualista Imbabura(1)          | 272.211,71          | 430.621,70          |
| Bancos del Pacífico (2)         | 5.339.682,48        | 6.171.514,74        |
| <b>Total</b>                    | <b>5.611.894,19</b> | <b>6.602.136,44</b> |

## 1) MUTUALISTA IMBABURA

El saldo adeudado a Mutualista Imabura al 31 de diciembre del 2015 es de USD 272.211,71 como se detalla a continuación:

| 1) MUTUALISTA IMBABURA             |                   |            |       |            |        |                             |
|------------------------------------|-------------------|------------|-------|------------|--------|-----------------------------|
| TIPO PRÉSTAMO                      | MONTO ORIGINAL    | EMISIÓN    | PLAZO | VENCE      | TASA   | SALDO CAPITAL AL 31-12-2015 |
| PRÉSTAMO 007                       | 300.000,00        | 02/08/2013 | 1710  | 02/05/2018 | 11,00% | 171.681,46                  |
| PRÉSTAMO 003                       | 80.000,00         | 31/03/2014 | 1710  | 29/03/2019 | 11,25% | 57.065,78                   |
| PRÉSTAMO 012                       | 50.000,00         | 31/03/2015 | 1710  | 17/02/2020 | 11,85% | 43.464,47                   |
| <b>TOTAL BANCO MUTUALISTA IMBA</b> | <b>380.000,00</b> |            |       |            |        | <b>272.211,71</b>           |

## 2) BANCO PACÍFICO

El saldo adeudado a Banco del Pacífico al 31 de diciembre del 2015 es de 5.339.682,48 dólares de los Estados Unidos de América como se detalla a continuación:

| 2) BANCO PACIFICO               |          |                     |                           |       |            |       |                             |
|---------------------------------|----------|---------------------|---------------------------|-------|------------|-------|-----------------------------|
| TIPO PRÉSTAMO                   | NÚMERO   | MONTO REFINANCIADO  | FECHA DE REFINANCIAMIENTO | PLAZO | VENCE      | TASA  | SALDO CAPITAL AL 31-12-2015 |
| PRÉSTAMO HIC                    | 40089856 | 5.525.054,68        | 30/09/2015                | 2160  | 20/08/2021 | 9,76% | 5.339.682,48                |
| <b>TOTAL BANCO DEL PACÍFICO</b> |          | <b>5.525.054,68</b> |                           |       |            |       | <b>5.339.682,48</b>         |

**NOTA No. 12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2015 el detalle de los préstamos es como sigue:

|                     | dic-31              |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
|                     | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
| Mutualista Imbabura | 86.010,01           | 201.874,46          |
| Bancos del Pacífico | 722.659,06          | 1.298.437,97        |
| Sobregiro Bancario  | 236.212,56          |                     |
| <b>Subtotal</b>     | <b>1.044.881,63</b> | <b>1.500.312,43</b> |

Sobre la operación de crédito del Banco del Pacífico, el 30-09-2015 se refinancio el saldo de capital adeudado a un plazo de 2.160 días, y con una cuota mensual menor a la anterior.

**NOTA No. 13.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES*****Pasivos del año corriente***

Al 31 de Diciembre de 2015 el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

|   | dic-31           |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD   |
| <b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b>           |                  |                  |
| Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar | 11.922,71        | 13.243,34        |
| Retenciones de impuesto a la renta por pagar              | 3.491,36         | 13.601,20        |
| Impuesto a la Renta Por Pagar (1)                         | -                | -                |
| <b>Total</b>  | <b>15.414,07</b> | <b>26.844,54</b> |

***1. Impuesto a la renta por pagar***

Al realizarse la conciliación tributaria del año 2015 por efecto de la compensación del impuesto causado con las retenciones recibidas no se paga ningún valor.

## CONCILIACION TRIBUTARIA AÑO 2015

|  | 2015<br>en USD    | 2014<br>en USD    |
|--|-------------------|-------------------|
| Pérdida contable antes de impuesto y participaciones           | -                 | -                 |
| Utilidad contable antes de impuesto y participaciones          | 181.562,13        | 524.444,33        |
| (-) 15% participación trabajadores                             | (27.234,32)       | (78.666,65)       |
| (-) Dividendos y rentas exentas                                | -                 | -                 |
| (+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos  | -                 | -                 |
| (+) Gastos no deducibles                                       | 64.946,87         | 57.808,93         |
| (-) Amortización de pérdidas de años anteriores                | (54.818,67)       | (125.896,65)      |
| (-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad         | -                 | -                 |
| <b>BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO</b>             | <b>164.456,01</b> | <b>377.689,96</b> |
| Total impuesto causado   | 41.114,00         | 83.091,79         |
| (-) Anticipo Impuesto a la renta                               | 95.431,92         | 95.431,92         |
| (+) Anticipo pendiente de pago                                 | 95.431,92         | 95.431,92         |
| (-) Retenciones en la fuente 2015                              | 143.372,97        | 171.060,63        |
| <b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (Retenciones recibidas)</b> | <b>47.941,05</b>  | <b>87.968,84</b>  |

En el año 2015, la empresa generó un Impuesto a la renta de 41.114,00 dólares de los Estados Unidos de América. Sin embargo debido a que la tercera cuota del anticipo de Impuesto a la renta del año 2015 que se debe pagar en el año 2016 y que fue de 95.431,92 dólares de los Estados Unidos de América, al ser mayor esta cuota que el impuesto a la renta causado, solo se pago este anticipo. Adicionalmente debemos informar que este valor de 95.431,92 dólares de los Estados Unidos de América fue compensado con retenciones recibidas en el período 2015.

En el año 2015, la empresa La empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2015.

## NOTA No. 14.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre de 2015 los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

|                                      | dic-31           |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
|                                      | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD   |
| Obligaciones con el IESS             | 3.933,82         | 3.527,21         |
| Beneficios sociales (1)              | 16.643,45        | 9.706,87         |
| Provisión Jubilación y desahucio (2) | 8.010,40         |                  |
| Cuenta por pagar empleados           | 11.796,54        | 388,59           |
| Participación Trabajadores           | 27.234,32        | 78.666,65        |
| <b>Total</b>                         | <b>67.618,53</b> | <b>92.289,32</b> |

## 1. Beneficios Sociales

Los beneficios sociales se presentan de la siguiente forma:

|                           | DÉCIMO TERCERO |           | DÉCIMO CUARTO |          | VACACIONES |           | TOTAL     |
|---------------------------|----------------|-----------|---------------|----------|------------|-----------|-----------|
|                           | DEBE           | HABER     | DEBE          | HABER    | DEBE       | HABER     |           |
| Saldo Inicial 01-01-2015  |                | 971,98    |               | 1.517,20 |            | 7.217,69  |           |
| (+) Provisión del año     |                | 13.154,10 |               | 4.602,00 |            | 6.577,02  |           |
| (-) Pago del año          | 13.084,62      |           | 4.311,92      |          | -          |           |           |
| Saldo final al 31-12-2015 |                | 1.041,46  |               | 1.807,28 |            | 13.794,71 | 16.643,45 |

## 2. Provisiones jubilacion patronal y desahucio

Al 31 de Diciembre de 2015 los saldos de provisiones de jubilación patronal y desahucio se presentan de la siguiente manera:

|                               | dic-31          |                |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
|                               | 2015<br>en USD  | 2014<br>en USD |
| Provisión Jubilación Patronal | 5.586,86        | -              |
| Provisión Desahucio empleados | 2.423,54        | -              |
| <b>Total</b>                  | <b>8.010,40</b> | <b>-</b>       |

En el año 2015, se realizó por primera vez la contratación de actuarios calificados, como es la empresa Actuaría Consultores Cia Ltda., quienes realizaron el informe al 31 de diciembre del 2015 sobre las provisiones de jubilación patronal y de desahucio de empleados. Los movimientos a valor presente de la obligación de jubilación patronal se presentan a continuación:

| JUBILACIÓN PATRONAL   | SALDOS AL |          |
|---|-----------|----------|
|   | 2015      | 2014     |
| Balance de Situación  |           |          |
| Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año       | 3.210,00  | -        |
| Reserva contabilizada al inicio del año                           | -         | -        |
| Costo laboral por servicios actuales                              | 1.940,00  | -        |
| Interés Neto (costo financiero)                                   | 203,00    | -        |
| Contribuciones de los partícipes al Plan                          | -         | -        |
| Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros | -         | -        |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia | 234,00    | -        |
| (Beneficios pagados)  | -         | -        |
| Costo por servicios pasados                                       | -         | -        |
| Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del Grupo | -         | -        |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                 | -         | -        |
| Obligación por Beneficios Definidos al final del año              | 5.587,00  | 3.210,00 |

#### Indemnización Laboral (desahucio)

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31.12.2015 por la empresa Actuaría Consultores Cía. Ltda.

El cálculo de las obligaciones por concepto de jubilación patronal e indemnización laboral (desahucio) del año 2015 fueron calculados según la metodología actuarial "Método de Financiamiento: Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año

de servicio. Tomando en cuenta el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis representan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión. El costo de la jubilación patronal, se carga a cada periodo fiscal en función del aumento de la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran a la fecha de valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido; por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de jubilación aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio, expresado en valor actual al 31.12.2015 y que consta en la cuenta pasivo (reserva) es la provisión que se debe contabilizarse a esa fecha.”

Las bases técnicas de las hipótesis actuariales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

| DETALLE CUENTA / HIPÓTESIS ACTUARIALES | SALDOS AL |        |
|--|-----------|--------|
|  | 2015      | 2014   |
| Tasa de descuento                      | 6.31%     | 6.31%  |
| Tasa de rendimiento de activos         | N/A       | N/A    |
| Tasa de incremento salarial            | 3.00%     | 3.00%  |
| Tasa de incremento de pensiones        | 2.00%     | 2.50%  |
| Tabla de rotación promedio             | 11.80%    | 11.80% |

| INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA COMPARATIVA                     | SALDOS AL |      |
|---|-----------|------|
|   | 2015      | 2014 |
| No. De Trabajadores activos al final del año            | 13        | N/A  |
| No. De Jubilados  | 0         | N/A  |
| No. De Salidas al final del año                         | 0         | N/A  |
| Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos | 2.07      | N/A  |
| Edad promedio de los trabajadores activos               | 36.62     | N/A  |
| Vida Laboral Promedio Remanente                         | 7.0       | N/A  |
| Ingreso mensual promedio activos                        | 1.017     | N/A  |
| Pensión mensual promedio jubilados                      | N/A       | N/A  |
| ingreso de nómina + Décimo tercero y cuarto sueldo      | 171.870   | N/A  |

**NOTA No. 15.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2015 los saldos de otras cuentas por pagar a largo plazo se componen como sigue:

|                         | dic-31                     |                            |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                         | 2015<br>en USD             | 2014<br>en USD             |
| Otras cuentas por Pagar | 1.767.546,35               | 1.767.546,35               |
| <b>Total</b>            | <b><u>1.767.546,35</u></b> | <b><u>1.767.546,35</u></b> |

El valor de USD 1,767,546.35 95.431.92 dólares de los Estados Unidos de América 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.

**NOTA No. 16.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2015 los saldos de las obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes se componen como sigue:

|                      | dic-31                     |                            |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
|                      | 2015<br>en USD             | 2014<br>en USD             |
| <b>No corriente:</b> |                            |                            |
| Mutualista Imbabura  | 186.201,70                 | 228.747,24                 |
| Bancos del Pacífico  | 4.617.023,42               | 4.873.076,77               |
| <b>Total</b>         | <b><u>4.803.225,12</u></b> | <b><u>5.101.824,01</u></b> |

**NOTA No. 17.- INGRESO DIFERIDO**

Al 31 de Diciembre de 2015 la cuenta pasivo diferido se componen como sigue:

|                    | dic-31                     |                            |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | 2015<br>en USD             | 2014<br>en USD             |
| Ingresos Diferidos | 4.216.677,81               | 4.428.450,51               |
| <b>Total</b>       | <b><u>4.216.677,81</u></b> | <b><u>4.428.450,51</u></b> |

El saldo al 31 de diciembre del 2015 de Ingresos Diferidos es de USD 4.216.677,81 95.431,92 dólares de los Estados Unidos de América y corresponde a 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 2015 se amortizó el proporcional correspondiente al período de enero a diciembre del 2015; valores que se irá amortizando de acuerdo al período de concesión en cada contrato se ha estipulado.

#### NOTA No. 18.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2015 el patrimonio se compone como sigue:

|                                      | dic-31                     |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                      | 2015<br>en USD             | 2014<br>en USD             |
| Capital social (1)                   | 510.000,00                 | 510.000,00                 |
| Reserva legal                        | 24.161,68                  | 23.753,96                  |
| Reserva Estatutaria                  | 213.785,60                 | -                          |
| Resultados del ejercicio             | 3.669,50                   | 213.785,60                 |
| Pérdidas acumuladas                  | (231.173,18)               | (285.991,85)               |
| Reserva de Revalorización de Activos | 1.243.348,05               | 1.243.348,05               |
| <b>Total</b>                         | <b><u>1.763.791,65</u></b> | <b><u>1.704.895,76</u></b> |

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.

En el año 2015, por decisión de la Junta General de Accionistas se crea la Reserva Estatutaria, con los resultados acumulados del año 2014.

##### 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 2015.

| N°           | IDENTIFICACIÓN | NOMBRE                        | % PARTICIPACIÓN | CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO | NÚMERO DE ACCIONES |
|--------------|----------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------|
| 1            | SE-Q-00000749  | Southern Land Development LLC | 99.99%          | 509.999,00                | 509.999            |
| 2            | 1000597300     | Hidrobo Estrada Fausto Anibal | 0.01%           | 1.00                      | 1                  |
| <b>TOTAL</b> |                |                               | <b>100%</b>     | <b>510.000.00</b>         | <b>510.000</b>     |

**NOTA No. 19.- INGRESOS POR SERVICIOS**

Al 31 de Diciembre de 2015 los ingresos se presentan por su línea de gestión y son:

|   | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Operativo</b>                            |                     |                     |
| Ingresos por concesiones (VIC) (1)          | 411.086,68          | 540.582,85          |
| Ingresos por Valor mensual de concesión (2) | 1.522.102,42        | 1.808.919,94        |
| Ingreso por seguridad Mantenimiento         | 500.754,76          | 481.273,09          |
| Ingreso por publicidad                      | 20.800,00           | 22.560,00           |
| Ingreso Btl                                 | 8.451,43            | 21.484,62           |
| Arriendo de espacios técnicos               | 25.837,68           | 22.200,00           |
| Ingreso por servicio de gas                 | 52.812,37           | 32.977,42           |
| Ingresos por multas locales                 | 330,00              | 287,00              |
| Ingresos por campañas publicitarias         | 84.675,73           | 103.899,30          |
| Ingresos por daños ocasionados en el mall   | 62,50               |                     |
| <b>Total</b>                                | <b>2.626.913,57</b> | <b>3.034.184,22</b> |

- 1) Los ingresos por concepto de VIC de 411.086,68 95.431.92 dólares de los Estados Unidos de América, es el resultado de la amortización ANUAL del Ingreso diferido recibido de los clientes registrado en el Pasivo con número de cuenta 2.02.03.01.01.; correspondiente al período del 01 de enero al 31 de diciembre del 2015, 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 1.522.102,42 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a los pagos mensuales que se ha recibido de los concesionarios durante el año 2015.

**NOTA No. 20.- OTROS INGRESOS**

Al 31 de Diciembre de 2015 los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

|                                     | 2015<br>en USD   | 2014<br>en USD    |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Operativo</b>                    |                  |                   |
| Intereses Ganados                   | 228,99           | 200,79            |
| Otros Ingresos                      | 13.637,32        | 465,77            |
| Ingreso por Reembolso de gastos (1) | 53.487,15        | 584.246,06        |
| <b>Total</b>                        | <b>67.353,46</b> | <b>584.912,62</b> |

- 1) El ingreso por reembolso de gastos corresponde al valor facturado a la Compañía Negocios y Comercio Negycom, por las importaciones realizadas de repuestos para los equipos de cines, en donde Inmobusiness fue intermediario.

**NOTA No. 21.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre del año 2015 los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

|  | 2015<br>en USD      | 2014<br>en USD      |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>                  |                     |                     |
| Sueldos y beneficios sociales (1)                | 236.052,31          | 228.424,87          |
| Gastos servicios generales (2)                   | 151.187,28          | 186.048,57          |
| Servicio de limpieza (3)                         | 178.460,14          | 232.520,00          |
| Seguros (4)                                      | 27.361,52           | 31.008,43           |
| Vigilancia y seguridad (5)                       | 152.919,01          | 192.268,42          |
| Gasto suministros mantenimiento, aseo, eléctrico | 72.892,05           | 109.781,76          |
| Gasto Mantenimiento (6)                          | 156.787,20          | 245.452,40          |
| Honorarios profesionales                         | 16.594,91           | 16.681,94           |
| Impuestos y Contribuciones                       | 66.815,60           | 48.983,97           |
| Gasto depreciaciones                             | 587.919,09          | 260.335,81          |
| Provisión incobrables                            | 493,50              | 3.965,43            |
| Gasto arriendo                                   | -                   | 1.460,87            |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.647.482,61</b> | <b>1.556.932,47</b> |

Es importante resaltar que en los rubros más importantes de la empresa como son Servicios de limpieza, Vigilancia y Seguridad, Servicios Generales, se refleja una disminución considerable en el gasto en comparación al año 2015.

**1. Gastos por Beneficios a los Empleados**

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

|                      | 2015<br>en USD    | 2014<br>en USD    |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Sueldos y salarios   | 157.947,74        | 160.674,60        |
| Beneficios sociales  | 32.344,79         | 30.163,15         |
| Aportes al IESS      | 30.442,13         | 19.468,54         |
| Beneficios definidos | 15.317,65         | 18.118,58         |
| <b>Total</b>         | <b>236.052,31</b> | <b>228.424,87</b> |

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos del personal que trabajó en los años 2015 y 2014:

| NIVEL         | CARGO                     | VALOR TOTAL<br>USD 2015 | VALOR TOTAL<br>USD 2014 |
|---------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| GERENTES      | Gerentes Comerciales      | 36.000,00               | 36.000,00               |
| JEFE          | Marketing / Proyectos     | 36.000,00               | 42.500,00               |
| OPERATIVOS    | Personal administrativo   | 41.586,94               | 45.457,12               |
| MANTENIMIENTO | Personal de mantenimiento | 44.360,80               | 36.717,48               |
| <b>TOTAL</b>  |                           | <b>157.947,74</b>       | <b>160.674,60</b>       |

A continuación el número del personal que trabajó en los años 2015 y 2014:

| EMPLEADOS Y TRABAJADORES | NÚMERO    |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
|                          | 2015      | 2014      |
| TOTAL MUJERES            | 5         | 5         |
| TOTAL HOMBRES            | 8         | 7         |
| <b>TOTAL</b>             | <b>13</b> | <b>12</b> |

**2. Servicios Generales**

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

|                            | 2015<br>en USD    | 2014<br>en USD    |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SERVICIOS GENERALES</b> |                   |                   |
| Agua                       | 46.462,99         | 51.156,90         |
| Luz                        | 93.416,00         | 108.292,29        |
| Teléfono                   | 8.108,95          | 25.810,98         |
| Tv Cable                   | 3.199,34          | 788,40            |
| <b>Total</b>               | <b>151.187,28</b> | <b>186.048,57</b> |

Como ya se indico en los consumos de servicios básicos como son agua teléfonos, servicio electrico, se refleja una disminución considerable en el gasto en comparación al año 2014.

**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 de diciembre del año 2015 mantiene pólizas 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 USD. |
|------------------|------------|----------------------|-----------|------------|------------|-----------------------|----------------------|
|                  |            |                      |           | DE         | HASTA      |                       |                      |
| 04/03/2015       | 95519      | QBE SEGUROS COLONIAL | 1010026   | 04/03/2015 | 04/03/2016 | Equipo Electrónico    | 167.397,73           |
| 04/03/2015       | 95519      | QBE SEGUROS COLONIAL | 1005859   | 04/03/2015 | 04/03/2016 | Responsabilidad civil | 150.000,00           |
| 04/03/2015       | 95519      | QBE SEGUROS COLONIAL | 1010026   | 04/03/2015 | 04/03/2016 | Rotura de maquinaria  | 710.000,00           |
| 04/03/2015       | 95519      | QBE SEGUROS COLONIAL | 1010026   | 04/03/2015 | 04/03/2016 | Incendio              | 15.475.431,65        |

**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:

|                                       | 2015<br>en USD    | 2014<br>en USD    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>MANTENIMIENTO</b>                  |                   |                   |
| Mantenimiento edificio                | 63.106,02         | 164.513,45        |
| Mantenimiento Muebles y enseres       | 8.806,14          |                   |
| Mantenimiento Equipo de oficina       | 1.199,06          |                   |
| Mantenimiento maquinaria              | 5.466,01          | 1.303,97          |
| Mantenimiento de limpieza varias      | 3.454,15          |                   |
| Mantenimiento pintura                 | 1.334,11          | 6.915,24          |
| Mantenimiento eléctrico               | 4.066,04          | 7.958,06          |
| Mantenimiento escaleras eléctricas    | 24.816,00         | 12.073,66         |
| Mantenimiento Ascensores de pasajeros | 6.285,20          | 6.932,70          |
| Combustible                           | 37.742,15         | 45.755,32         |
| Mantenimiento Eq. Computación         | 22,32             |                   |
| Mantenimiento Software                | 490,00            |                   |
|                                       | <b>156.787,20</b> | <b>245.452,40</b> |

**NOTA No. 22.- GASTOS DE VENTA**

Al 31 de diciembre de 2015 el detalle de gastos de venta se presenta así:

|                           | 2015<br>en USD    | 2014<br>en USD    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>GASTOS DE VENTA</b>    |                   |                   |
| Comisiones Ventas         | -                 | 7.002,98          |
| Publicidad y promoción    | 124.706,59        | 163.227,25        |
| Gasto fletes              | 8,49              | 2.797,29          |
| Gastos de Gestión y viaje | 1.081,72          | 1.750,25          |
|                           |                   |                   |
| <b>Total</b>              | <b>125.796,80</b> | <b>174.777,77</b> |

**NOTA No. 23.- GASTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2015 el detalle de gastos financieros es:

|  | 2015                     | 2014                     |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | en USD                   | en USD                   |
| Intereses sobregiros y otros financiamientos | 71.867,03                | 43.255,09                |
| Servicios Bancarios                          | 951,12                   | 3.080,13                 |
| Interés Préstamos Bancarios                  | 566.546,25               | 705.271,73               |
| Servicios bancario contribución Solca        | 27.774,61                | 25,62                    |
| <b>Total</b>                                 | <b><u>667.139,01</u></b> | <b><u>751.632,57</u></b> |

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. 24.- OTROS GASTOS**

Al 31 de diciembre de 2015 el detalle otros gastos es:

|                         | 2015                    | 2014                     |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                         | en USD                  | en USD                   |
| Gastos no operacionales | 19.458,33               | 23.474,69                |
| Otros gastos (1)        | 52.828,15               | 587.835,01               |
| <b>Total</b>            | <b><u>72.286,48</u></b> | <b><u>611.309,70</u></b> |

1) El valor de 52.8258,15 dólares de los estados Unidos de América corresponde a pagos realizados por concepto de reembolso de gastos por importaciones realizadas y facturadas a la empresa Negocios y Comercio Negycom.

**NOTA No. 25.- UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN**

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

|                    | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado del año  | <u>181.562,13</u> | <u>524.444,33</u> |
| Número de acciones | <u>510.000,00</u> | <u>510.000,00</u> |
|                    | <b>0,36</b>       | <b>1,03</b>       |

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.DJCPT.E.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.

Sin embargo para el año 2015, el valor por acción disminuyó en 0.67 centavos de dólar en comparación al año 2014.

#### NOTA No. 26.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### *26.1 Gestión de riesgos financieros*

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia General y Gerencia Financiera, en el ejercicio económico 2015 las actividades de financiamiento de la empresa tuvieron riesgos de liquidez debiendo recurrir a préstamos de instituciones financieras.

- ***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, de acuerdo a las condiciones del mercado financiero.

- ***Riesgo de liquidez***

Es el riesgo de que la empresa tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones, la compañía maneja el riesgo de liquidez con la obtención de recursos a corto plazo, mediante las líneas de crédito bancarias.

La Gerencia Financiera hace un seguimiento de las necesidades de liquidez a fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas.

Para cubrir el riesgo de liquidez la empresa recurrió a realizar una reestructuración de las operaciones de crédito con Instituciones Financieras de corto a largo plazo.

| Valor contable                            | Total                | Flujos contractuales |                     |                     |                     |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   |                      | Menos de 6 meses     | Entre 6 y 12 meses  | Entre 1 y 2 años    | Más de 2 años       |
| <b>2015</b>                               |                      |                      |                     |                     |                     |
| Préstamos y obligaciones financieras      | 5.877.752,37         | 660.128,18           | 414.399,07          | 1.846.995,65        | 2.956.229,47        |
| Cuentas por pagar a proveedores           | 2.398.040,20         | 285.668,31           | 285.668,31          | 1.826.703,58        | -                   |
| Cuentas por pagar a empresas relacionadas | 1.933.698,51         | 966.849,26           | 966.849,26          | -                   | -                   |
| Otras cuentas por pagar                   | 2.864.993,29         | 548.723,47           | 548.723,47          | -                   | 1.767.546,35        |
| Pasivo Diferido                           | 4.216.677,81         |                      |                     |                     | 4.216.677,81        |
|   | <b>17.291.162,18</b> | <b>2.461.369,22</b>  | <b>2.215.640,11</b> | <b>3.673.699,23</b> | <b>8.940.453,63</b> |

## 26.2 Gestión de Capital

La Compañía cuenta con un monto de capital que le asegura la capacidad de continuar como empresa en marcha, y así poder proporcionar rendimiento a los accionistas.

Con el fin de mantener la estructura de capital, empresa puede ajustar el importe de los dividendos que paga o vender activos para reducir su deuda.

### Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa que se origina en una variedad de causas que se asocian con los procesos, el personal, la tecnología o infraestructura, para controlar el riesgo la compañía ha implementado procesos que el personal de cada área debe cumplir.

## NOTA No. 27.- INFORMACION SOBRE POLÍTICA 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. En el año 2015 se ha procedido a dar cumplimiento de las medidas establecidas en este Plan de Manejo Ambiental aprobado así como también de las demás obligaciones adscritas a esa licencia.

## NOTA No. 28.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se han dado eventos que en opinión de la Gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos. Salvo que con fecha 10 de febrero el SRI acepto la solicitud de devolución de retenciones IVA por un valor de 149.290,25 dólares de los Estados Unidos de América.

**NOTA No. 29.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

**NOTA No. 30.- ÍNDICES FINANCIEROS**

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2015

**ÍNDICE DE LIQUIDEZ** = Activo Corriente / Pasivo Corriente

1.371.198,34 / 6.592.769,47 **0,21**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez menor que la del año 2014 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 0,21 ctvs de dólar para cubrir dicha obligación.

**ÍNDICE DE SOLVENCIA** = Activo Total / Pasivo Total

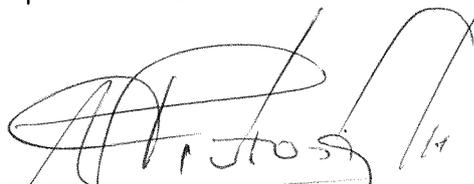
19.144.010,40 / 17.380.218,75 **1,10**

Este indicador muestra que los activos son 1.10 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

181.562,13 / 2.694.267,03 **0,07**

Al finalizar el ejercicio económico 2015 la Compañía obtiene utilidad, con una rentabilidad del 7% con respecto a las ventas totales.



Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO



Paola Imbago E.  
CONTADORA  
Nro. Registro 35563