

INMOBUBUSINESS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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

ABREVIATURAS

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
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	Dólares de los Estados Unidos de América
RAAPVNF1	Resultados Acumulados Adopción Primera Vez NIIF 1

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2016

<u>DETALLE</u>	<u>NOTAS</u>	<u>PAGINAS</u>
Información General	1	8
Principales políticas contables	2	9
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	23
Activo por impuesto diferido y otros activos	10	24
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	11	24
Obligaciones con Instituciones financieras corriente	12	26
Pasivo por impuestos corrientes	13	27
Provisiones por pagar a empleados	14	29
Otras cuentas por pagar no corriente	15	32
Obligaciones con Instituciones financieras no corrientes	16	32
Ingreso diferido	17	32
Patrimonio	18	33
Ingresos por servicios de concesión	19	34
Otros Ingresos	20	35
Gastos de Administración	21	36
Gastos de Ventas	22	39
Gastos financieros	23	40
Otros gastos	24	40
Utilidad por acción	25	40
Instrumentos financieros	26	41
Información sobre política medioambiental	27	42
Hechos ocurridos después de la fecha del período sobre el que se informa	28	43
Aprobación de los estados financieros	29	43
Prevención de lavado de activos y financiamiento contra el terrorismo y otros delitos	30	43
Índices Financieros	31	43

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

CUENTAS	Notas	AÑO 2016 Valor USD	AÑO 2015 Valor USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	6.082,92	10.397,60	-4.314,68	-41,50%
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	65.189,99	54.434,24	10.755,75	19,76%
Servicios y otros pagos anticipados	6	67.800,25	72.357,25	-4.557,00	-6,30%
Activos por Impuestos corrientes	7	<u>786.497,06</u>	<u>1.234.009,25</u>	-447.512,19	-36,26%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>925.570,22</u>	<u>1.371.198,34</u>		
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Propiedades, planta y equipo, neto	8	17.304.979,92	17.754.889,82	-449.909,90	-2,53%
Activos Intangibles	9	2.800,00	4.144,00	-1.344,00	-32,43%
Activos por impuestos diferidos y otros activos	10	12.523,84	13.778,24	-1.254,40	-9,10%
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>17.320.303,76</u>	<u>17.772.812,06</u>		
TOTAL ACTIVOS		<u>18.245.873,98</u>	<u>19.144.010,40</u>		
PASIVOS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	11	5.034.279,01	5.429.185,65	-394.906,64	-7,27%
Obligaciones con Instituciones Financieras	12	942.156,34	1.044.881,63	-102.725,29	-9,83%
Provision Interés Instituciones Financieras		24.872,11	29.645,62	-4.773,51	-16,10%
Pasivos por impuestos corrientes	13	10.207,71	15.414,07	-5.206,36	-33,78%
Provisiones por pagar empleados	14	107.236,70	67.618,53	39.618,17	58,59%
Anticipo de clientes		2.379,43	2.235,25	144,18	6,45%
Otros Pasivos corrientes			3.788,72	-3.788,72	-100,00%
Total pasivos corrientes		<u>6.121.131,30</u>	<u>6.592.769,47</u>		
PASIVOS NO CORRIENTES:					
Otras cuentas por pagar	15	1.767.546,35	1.767.546,35	0,00	0,00%
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes	16	4.061.200,71	4.803.225,12	-742.024,41	-15,45%
Ingresos diferidos	17	<u>4.004.358,82</u>	<u>4.216.677,81</u>	-212.318,99	-5,04%
Total pasivos no corrientes		<u>9.833.105,88</u>	<u>10.787.449,28</u>		
TOTAL PASIVOS		<u>15.954.237,18</u>	<u>17.380.218,75</u>		

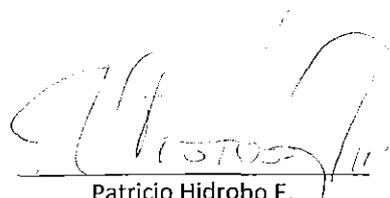
Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO

Paola Imbago E.
CONTADORA
Nro. Registro 35563

PATRIMONIO:

Capital social	18	1.010.000,00	510.000,00	500.000,00	98,04%
Reserva legal		38.433,74	24.161,68	14.272,06	59,07%
Reserva Facultativa		0,43	213.785,60	-213.785,17	-100,00%
Resultados del ejercicio		128.448,55	3.669,50	124.779,05	3400,44%
Pérdidas acumuladas		(128.593,97)	(231.173,18)	102.579,21	-44,37%
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno		<u>1.243.348,05</u>	<u>1.243.348,05</u>		
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.291.636,80</u>	<u>1.763.791,65</u>		
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>18.245.873,98</u>	<u>19.144.010,40</u>		

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


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO


Paola Imbago E.
CONTADORA
Nro. Registro 35563

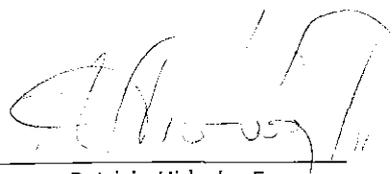
INMOBUSINESS S.A.

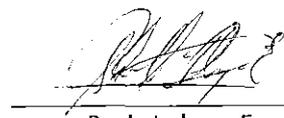
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

CUENTAS	Notas	AÑO 2016 Valor USD	AÑO 2015 Valor USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
INGRESOS					
Ingresos servicios concesión	19	2.623.878,31	2.626.913,57	-3.035,26	-0,12%
Otros Ingresos	20	<u>13.684,49</u>	<u>67.353,46</u>	-53.668,97	-79,68%
TOTAL INGRESOS		2.637.562,80	2.694.267,03		
GASTOS					
Gastos de administración	21	1.419.899,23	1.647.482,61	227.583,38	-13,81%
Gastos de Venta	22	-65.300,93	-125.796,80	60.495,87	-48,09%
Gastos financieros	23	-727.150,04	-667.139,01	-60.011,03	9,00%
Otros gastos	24	<u>-29.949,40</u>	<u>-72.286,48</u>	42.337,08	-58,57%
TOTAL GASTOS		2.242.299,60	2.512.704,90		
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		395.263,20	181.562,13		
UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN USD	25	<u>0,39</u>	<u>0,36</u>		

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO


Paola Imbago E.
CONTADORA
Nro. Registro 35563

18 ABR 2017

INMOBUISSNESS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

CUENTAS	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DE EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA ESTATUTARIA	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIAS ACUMULADAS	RESERVA POR VALUACIÓN			
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	181.562,13	
Reserva legal		407,72					(407,72)	0,00	
Reserva Estatutaria			213.785,60		(213.785,60)			0,00	
Reserva de revalorización de activos								0,00	
Provisión Participación Trabajadores							(27.234,32)	-27.234,32	
Provisión del Impuesto a la renta por pagar							(95.431,92)	-95.431,92	
Provisión Activo por impuesto diferido								0,00	
Amortización pérdidas acumuladas				54.818,67			(54.818,67)	0,00	
SALDO AL 31/12/2015	510.000,00	24.161,68	213.785,60	(231.173,18)	-	1.243.348,05	3.669,50	1.763.791,65	
Transferencia a resultados acumulados			3.669,50				(3.669,50)	0,00	
SALDO AL 01-01-2016	510.000,00	24.161,68	217.455,10	(231.173,18)	-	1.243.348,05	-	1.763.791,65	
Utilidad año 2016							395.263,20	395.263,20	
Reserva legal		14.272,06					(14.272,06)	0,00	
Reserva Estatutaria	217.454,67		(217.454,67)					0,00	
Provisión Participación Trabajadores							(59.289,48)	-59.289,48	
Provisión del Impuesto a la renta por pagar							(90.673,90)	-90.673,90	
Amortización pérdidas acumuladas				102.579,21			(102.579,21)	0,00	
Aportes Southern Land	282.545,33							282.545,33	
SALDO AL 31/12/2016	1.010.000,00	38.433,74	0,43	(128.593,97)	-	1.243.348,05	128.448,55	2.291.636,80	

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros



Patricia Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO



Paola Imbago E.
CONTADORA GENERAL
Nro. Registro 35563

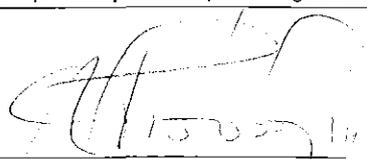
18 ABR 2017

INMOBUSINESS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	AÑO 2016 VALOR USD
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN	
Efectivo recibido de clientes	725.701,08
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.302.392,01)
<i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i>	(576.690,93)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Propiedad Planta y Equipo	493.601,36
Reservas	(27.826,54)
<i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i>	465.774,82
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Préstamos realizados	1.498.499,27
Dividendos Pagados	(1.391.897,84)
<i>Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento</i>	106.601,43
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(4.314,68)
Saldo inicial de fondos disponibles	10.397,60
Saldo del Efectivo al 31-12-2016	6.082,92

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 2016

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, *hosterias, 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. En el año 2016, mediante junta con fecha 03 de junio se decide hacer el aumento de capital al valor de 1.010.000,00 dólares de los Estados Unidos de América.

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 LAS NIIF A 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

11 MAR 2017

NIIF 5	Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Valoración A. entidad		x
NIIF 6	Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.		x
NIIF 7	Instrumentos Financieros Información a Revelar.	x	
NIIF 8	Segmentos Operativos		x
NIIF 9	Instrumentos Financieros Información a Revelar.	x	
NIC 1	Presentación de EEFF.	x	
NIC 2	Inventarios.		x
NIC 7	Estado de Flujos de Efectivo.	x	
NIC 8	Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.	x	
NIC 10	Hechos ocurridos después de la fecha del balance.	x	
NIC 11	Contratos de construcción	x	
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	x	
NIC 16	Propiedades, Planta y Equipo.	x	
NIC 17	Arrendamientos.	x	
NIC 18	Ingresos Ordinarios.	x	
NIC 19	Beneficios a los Empleados.	x	
NIC 20	Contabilización de las subvenciones del gobierno e información a revelar sobre ayudas gubernamentales		x
NIC 21	Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.		x
NIC 23	Costos por Intereses.	x	
NIC 24	Informaciones a Revelar sobre partes relacionadas.		x
NIC 26	Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro.		x
NIC 27	Estados Financieros Consolidados y Separados.		x
NIC 28	Inversiones en Empresas Asociadas.		x
NIC 29	Información financiera en economías hiperinflacionarias		x
NIC 31	Participaciones en Negocios Conjuntos.		x
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación.	x	
NIC 33	Ganancias por Acción.		x
NIC 34	Información Financiera intermedia		x
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	x	
NIC 37	Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes.	x	
NIC 38	Activos Intangibles.	x	
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.	x	
NIC 40	Propiedades de Inversión		x
NIC 41	Agricultura		x

b. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.- NIC 1

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y declara de manera explícita y sin reservas el cumplimiento de NIIF en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2016

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, Resultado Integral, Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de Efectivo, por el año terminado el 31.12.2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las NIIF; siendo la unidad de moneda el dólar de los Estados Unidos de Norte América.

d. PERÍODO CONTABLE

Los estados financieros corresponden al período comprendido del 01.01.2016 al 31.12.2016. Los estados financieros del año 2015 fueron aprobados en la Junta General de Accionistas del 01 de junio del 2016 según acta respectiva suscrita.

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.

c) Método de depreciación y vida útil

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada mes, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

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 Electricas	10
Ascensores de pasajeros	10
Sistema Eléctrico	10
Sistema de enfriamiento	5

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.

I. IMPUESTOS.- NIC 12

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

a) Impuestos corrientes

Los impuestos por pagar corrientes se basan en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos 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 2016, 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.

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

Para la preparación de los presentes estados financieros del año 2016, 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 2016 fueron realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, de la misma forma que se realizó en el año anterior 2015.

NOTA No. 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Caja	-	500,00	(500,00)	-100,00%
Bancos				
Banco Pacífico 0723782-0	1.220,40	-	1.220,40	100,00%
Mutualista Imbabura 1001539891	4.575,16	6.533,84	(1.958,68)	-29,98%
Banco Pacifico ahorro 1042439639	237,37	3.359,12	(3.121,75)	-92,93%
Banco Austro 10032229	49,99	4,64	45,35	977,37%
Total	6.082,92	10.397,60		

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

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Cuentas por cobrar clientes				
Cuentas por Cobrar Clientes	68.988,82	58.963,33	10.025,49	17,00%
Provisión para cuentas dudosas	(5.036,61)	(4.529,75)	(506,86)	11,19%
Cuentas por cobrar empleados	1.237,78		1.237,78	100,00%
Nota de Crédito desmaterializadas		0,66	(0,66)	-100,00%
Total	65.189,99	54.434,24		

NOTA No. 6.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta por servicios y otros pagos anticipados se presentan así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Pagos anticipados:				
Anticipos proveedores	67.125,25	72.357,25	(5.232,00)	-7,23%
Anticipo empleados	675,00	-	675,00	100,00%
Total	67.800,25	72.357,25		

El valor de 67.125,25 dólares de los Estados Unidos de América corresponde principalmente, a anticipos realizados a proveedores, como al Sr. Miguel Guerra, por la construcción del Centro Comercial Laguna Mall.

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta activos por impuestos corrientes se presentan así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Iva Crédito Tributario	669.717,07	904.955,58	(235.238,51)	-25,99%
Anticipo Retencion Fuente IVA	79.071,95	190.366,91	(111.294,96)	-58,46%
Anticipo Retencion Fuente RENTA	37.708,04	138.686,76	(100.978,72)	-72,81%
Total	786.497,06	1.234.009,25		

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

- Con fecha 11 de septiembre del año 2015, se ingreso una solicitud de devolución de IVA al Servicio de Rentas Internas SRI, por un valor de 150.589,80 dólares de los Estados Unidos de América. Con fecha 17 de febrero del 2016, esta entidad realizó la devolución por este reclamo de un valor de 149.290,25 dólares de los Estados Unidos de América emitiendo Notas de Crédito Desmaterializadas, las mismas que fueron inmediatamente negociadas.
- Con fecha 26 de abril del 2016, se ingreso una solicitud de devolución por pago indebido de Impuesto a la Renta al Servicio de Rentas Internas SRI, por un valor de 87.968,84 dólares de los

Estados Unidos de América. Con fecha 30 de septiembre del 2016, el SRI realizó la devolución por este reclamo de un valor de 88.627,96 dólares de los Estados Unidos de América emitiendo Notas de Crédito Desmaterializadas, las mismas que fueron inmediatamente negociadas. Sobre este valor el Servicio de Rentas Internas SRI, reconoció a la empresa el valor de 4.505,36 dólares de los Estados Unidos de América.

- Con fecha 23 de mayo del 2016, se ingreso una solicitud de devolución por pago indebido de Impuesto a la Renta al SRI por un valor de 47.941,05 dólares de los Estados Unidos de América. Con fecha 17 de octubre del 2016, esta entidad realizo la devolución por este reclamo de un valor de 48.365,86 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 SRI, reconoció a la empresa el valor de 2.458,66 dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA No. 8.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
No Depreciable	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Depreciable	15.732.304,43	15.704.477,89	27.826,54	0,18%
Total	18.628.395,26	18.600.568,72		

Clasificación:

Terrenos	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Edificio	13.176.791,37	13.148.964,83	27.826,54	0,21%
Muebles y Enseres	121.478,06	121.478,06	-	0,00%
Maquinaria y Equipos	446.106,70	446.106,70	-	0,00%
Equipo de computación	11.183,81	11.183,81	-	0,00%
Otros activos	55.569,99	55.569,99	-	0,00%
Equipos e Instalaciones CNT	87.818,74	87.818,74	-	0,00%
Rótulos publicitarios	11.772,80	11.772,80	-	0,00%
Escaleras Eléctricas	383.017,91	383.017,91	-	0,00%
Ascensores de pasajeros	165.290,71	165.290,71	-	0,00%
Sistema Eléctrico	757.236,97	757.236,97	-	0,00%
Sistema de enfriamiento	516.037,37	516.037,37	-	0,00%
Subtotal	18.628.395,26	18.600.568,72		

Depreciaciones:

(-) Depreciación acumulada Edificio	(459.583,47)	(297.702,75)	(161.880,72)	54,38%
(-) Depreciación acumulada Muebles y enseres	(35.464,94)	(23.305,34)	(12.159,60)	52,18%
(-) Depreciación acumulada Maquinaria y equipo	(126.843,09)	(82.113,93)	(44.729,16)	54,47%
(-) Depreciación acumulada Equipos de computación	(10.554,99)	(6.864,51)	(3.690,48)	53,76%
(-) Depreciación acumulada Otros activos	(8.186,06)	(5.407,70)	(2.778,36)	51,38%
(-) Depreciación acumulada Equipos e instalaciones CNT	(52.349,56)	(34.786,00)	(17.563,56)	50,49%
(-) Depreciación acumulada Rotulos publicitarios	(3.531,60)	(2.354,40)	(1.177,20)	50,00%
(-) Depreciación acumulada Escaleras eléctricas	(114.902,28)	(76.601,52)	(38.300,76)	50,00%
(-) Depreciación acumulada Ascensores de pasajeros	(49.585,68)	(33.057,12)	(16.528,56)	50,00%
(-) Depreciación acumulada Sistema eléctrico	(187.108,79)	(111.387,23)	(75.721,56)	67,98%
(-) Depreciación acumulada Sistema de enfriamiento	(275.304,88)	(172.098,40)	(103.206,48)	59,97%
Subtotal	(1.323.415,34)	(845.678,90)		
Total	17.304.979,92	17.754.889,82		

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue: Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable	Terrenos en USD	Maquinarias y equipos en USD	Muebles y enseres en USD	Equipo de computación en USD	Edificio en USD	Rótulos publicitarios en USD	Ascensores de pasajeros en USD	Escaleras eléctricas en USD	Otros activos en USD	Equipos e instalaciones CNT en USD	Sistema eléctrico en USD	Sistema de enfriamiento en USD	Total en USD
<u>Costo o valuación.</u>													
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
Adiciones					27.826,54								27.826,54
Bajas.													
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.896.090,83	446.106,70	121.478,06	11.183,81	13.176.791,37	11.772,80	165.290,71	383.017,91	55.569,99	87.818,74	757.236,97	516.037,37	18.628.395,26

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

Los años a los cuales se deprecian la Propiedad Planta y Equipo de la empresa son los siguientes: incluir cuadro en política también.

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 Electricas	10
Ascensores de pasajeros	10
Sistema Eléctrico	10
Sistema de enfriamiento	5

NOTA 9.- ACTIVO INTANGIBLE

- a) **Componentes:** Al 31 de diciembre de 2016, los activos intangibles corresponden al sistema informático de la compañía:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos intangibles	6.720,00	6.720,00	-	0,00%
(-) Depreciación activos Intangibles	(3.920,00)	(2.576,00)	(1.344,00)	52,17%
Total	2.800,00	4.144,00		

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

Intangible	Método Amortización	Años Vida Útil
Aplicaciones informáticas	lineal	5

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

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de Activos por Impuestos diferidos y Otros Activos se presenta así:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos por impuestos diferidos (provisión incobrables)	750,32	750,32	-	0,00%
Derechos Fiduciarios	2.088,11	3.342,51	(1.254,40)	-37,53%
Intereses diferidos por pagar préstamos financieros	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
Total	12.523,84	13.778,24		

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

Al 31 de diciembre de 2016 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, se registran como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Proveedores (1)	1.965.204,37	2.398.040,20	(432.835,83)	-18,05%
Otras Cuentas por pagar (2)	3.041.367,36	3.005.120,19	36.247,17	1,21%
Cuenta por pagar Garantías Clientes	27.707,28	26.025,26	1.682,02	6,46%
Total	5.034.279,01	5.429.185,65		

1) Proveedores

El valor de 1.965.204,37 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a compromisos adquiridos por concepto de bienes o servicios brindados a la empresa; entre los cuales la obligación de mayor valor, al 31 de diciembre del 2016 es con Consorcio Royal por la construcción del Centro Comercial Laguna Mall, al que le corresponde el 67,00% del total del valor.

2) Otras Cuentas por Pagar

El valor de 3.041.367,36 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 y 2016.

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras Cuentas por pagar PHE (2.1)	46.416,82	680.079,46	(633.662,64)	-93,17%
Cuentas por pagar Comercial Hidrobo	116.629,00		116.629,00	100,00%
Cuentas por pagar Prointer	40.000,00	-	40.000,00	100,00%
Cuentas por pagar Negycom (2.2)	1.945.885,21	1.933.698,51	12.186,70	0,63%
Cuentas por pagar Authesa	25.038,88	-	25.038,88	100,00%
Cuentas por pagar externos	466.561,23	375.173,69	91.387,54	24,36%
Cuenta por Pagar Superintendencia de compañías	8.019,46	8.985,86	(966,40)	-10,75%
Cuenta por pagar Municipio de Ibarra	39.216,76	7.182,67	32.034,09	445,99%
Cuenta por pagar Negycom Aval Bancario (2.3)	353.600,00		353.600,00	100,00%
Total	3.041.367,36	3.005.120,19		

2.1 Otras cuentas por pagar

El valor de 46.416,82 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a valores entregados por el Sr. Patricio Hidrobo a la empresa Immobusiness como préstamo para la operatividad de la compañía, el cual se considera como obligación de parte relacionada.

2.2 Cuentas por pagar Negycom S.A.

El valor de 1.945.885,21 dólares de los Estados Unidos de América, corresponden a valores prestados por la compañía Negycom S.A., utilizados en la operatividad de la compañía, el mismo que esta considerada como parte relacionada.

2.3 Cuentas por pagar Negycom Aval Bancario

El valor de 353.600,00 dólares de los Estados Unidos de América, corresponden a un aval bancario emitido por el Banco del Austro a favor del proveedor Consorcio Royal.

NOTA No. 12.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de los préstamos corrientes es como sigue:

dic-31			
2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

CLASIFICACIÓN:

Corriente

Mutualista Imbabura	44.040,46	86.010,01	(41.969,55)	-48,80%
Bancos del Pacífico	898.115,88	722.659,06	175.456,82	24,28%
Sobregiro Bancario		236.212,56	-	-
Subtotal	942.156,34	1.044.881,63		

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS TOTALES

Al 31 de Diciembre de 2016 la compañía presenta obligaciones en las siguientes Instituciones financiera, las cuales se detallan en los cuadros siguientes en forma total, tanto corrientes como no corrientes.

dic-31			
2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

Préstamos otorgados por:

Mutualista Imbabura(1)	224.855,85	272.211,71	(47.355,86)	-17,40%
Bancos del Pacífico (2)	4.778.501,20	5.339.682,48	(561.181,28)	-10,51%
Total	5.003.357,05	5.611.894,19		

1) MUTUALISTA IMBABURA

El saldo adeudado a Mutualista Imbabura al 31 de diciembre del 2016, es de USD 224.885,85 como se detalla a continuación:

1) MUTUALISTA IMBABURA						
TIPO PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL AL 31-12-2016
PRÉSTAMO 012	50.000,00	31/03/2015	1710	17/02/2020	11,85%	34.863,27
PRÉSTAMO 007	145.500,00	30/08/2016	1800	30/08/2021	11,20%	139.336,88
PRÉSTAMO 018	52.650,00	30/08/2016	1800	30/08/2021	11,20%	50.655,70
TOTAL BANCO MUTUALISTA IMBA	248.150,00					224.855,85

2) BANCO PACÍFICO

El saldo adeudado a Banco del Pacífico al 31 de diciembre del 2016, es de 5.003.357,05 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%	4.617.023,40
PRÉSTAMO HIC	40097930	200.000,00	26/07/2016	720	16/07/2018	9,76%	161.477,80
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		5.725.054,68					4.778.501,20

NOTA No. 13.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

dic-31			
2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	7.019,79	11.922,71	(4.902,92)	-41,12%
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	3.187,92	3.491,36	(303,44)	-8,69%
Impuesto a la Renta Por Pagar (1)	-	-	-	0,00%

Total	10.207,71	15.414,07		
--------------	------------------	------------------	--	--

1. Impuesto a la renta por pagar

Al realizarse la conciliación tributaria del año 2016 por efecto de la compensación del impuesto causado con las retenciones recibidas no se paga ningún valor.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2016

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Pérdida contable antes de impuesto y participaciones	-	-	-	0%
Utilidad contable antes de impuesto y participaciones	395.263,20	181.562,13	213.701,07	117,70%
(-) 15% participación trabajadores	(59.289,48)	(27.234,32)	(32.055,16)	117,70%
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-	-	0%
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-	-	0%
(+) Gastos no deducibles	74.343,11	64.946,87	9.396,24	14,47%
(-) Amortización de pérdidas de años anteriores	(102.579,21)	(54.818,67)	(47.760,54)	87,12%
(-) Dedución por pago a trabajadores con discapacidad	-	-	-	0%
BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO	307.737,62	164.456,01		
Total impuesto causado	76.934,41	41.114,00	35.820,40	87,12%
(-) Anticipo Impuesto a la renta	90.673,90	95.431,92	(4.758,02)	-4,99%
(+) Anticipo pendiente de pago	90.673,90	95.431,92	(4.758,02)	-4,99%
(-) Retenciones en la fuente 2016	128.381,94	143.372,97	(14.991,03)	-10,46%
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (Retenciones recibidas)	37.708,04	47.941,05		
UTILIDAD A DISTRIBUIR ACCIONISTAS	3.669,50	213.785,60		

En el año 2016, la empresa generó un Impuesto a la renta de 76.934,41 dólares de los Estados Unidos de América. Sin embargo, la tercera cuota del anticipo de Impuesto a la renta del año 2015, y que debe ser cancelada en el año 2016 fue de 90.673,90 dólares de los Estados Unidos de América, al ser mayor esta cuota que el impuesto a la renta causado, solo se canceló este anticipo. Adicionalmente debemos informar que este valor de 90.673,90 dólares de los Estados Unidos de América fue compensado con retenciones recibidas en el período 2016.

En el año 2016, la empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

NOTA No. 14.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Obligaciones con el IESS	3.451,73	3.933,82	(482,09)	-12,26%
Beneficios sociales (1)	21.037,23	16.643,45	4.393,78	26,40%
Provisión Jubilación y desahucio (2)	14.578,40	8.010,40	6.568,00	81,99%
Cuenta por pagar empleados	8.879,86	11.796,54	(2.916,68)	-24,72%
Participación Trabajadores	59.289,48	27.234,32	32.055,16	117,70%
Total	<u>107.236,70</u>	<u>67.618,53</u>		

1. Beneficios Sociales

Los beneficios sociales se presentan de la siguiente forma:

	DÉCIMO TERCERO		DÉCIMO CUARTO		VACACIONES		TOTAL en USD
	DEBE en USD	HABER en USD	DEBE en USD	HABER en USD	DEBE en USD	HABER en USD	
Saldo Inicial 01-01-2016		1.041,46		1.807,28		13.794,71	
(+) Provisión del año		12.167,76		4.259,83		6.084,06	
(-) Pago del año	12.144,05		4.656,33		1.317,49		
Saldo final al 31-12-2016		1.065,17		1.410,78		18.561,28	21.037,23

2. Provisiones jubilacion patronal y desahucio

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos de provisiones de jubilación patronal y desahucio se presentan de la siguiente manera:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Provisión Jubilación Patronal	10.944,86	5.586,86	5.358,00	95,90%
Provisión Desahucio empleados	3.633,54	2.423,54	1.210,00	49,93%
Total	<u>14.578,40</u>	<u>8.010,40</u>		

En el año 2016 se realizó la contratación de actuarios calificados, como es la empresa Actuarial Consultores Cia Ltda., quienes realizaron el informe al 31 de diciembre del 2016 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			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Balance de Situación				
Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año	5.587,00	3.210,00	2.377,00	74,05%
Reserva contabilizada al inicio del año	-	-	-	0,00%
Costo laboral por servicios actuales	2.412,00	1.940,00	472,00	24,33%
Interés Neto (costo financiero)	353,00	203,00	150,00	73,89%
Contribuciones de los partícipes al Plan	-	-	-	0,00%
Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(1.166,00)	-	(1.166,00)	100,00%
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(503,00)	234,00	(737,00)	-314,96%
(Beneficios pagados)	-	-	-	0,00%
Costo por servicios pasados	-	-	-	0,00%
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del Grupo	-	-	-	0,00%
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(1.326,00)	-	(1.325,00)	100%
Obligación por Beneficios Definidos al final del año	5.358,00	5.587,00		

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 31.12.2016 por la empresa Actuarial Consultores Cía. Ltda.

El cálculo de las obligaciones por concepto de jubilación patronal e indemnización laboral (desahucio) del año 2016 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 31.12.2016 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	
	2016	2015
Tasa de descuento	7.46%	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%	2.00%
Tabla de rotación promedio	16.80%	11.80%

INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA COMPARATIVA	SALDOS AL	
	2016	2015
No. De Trabajadores activos al final del año	11	13
No. De Jubilados	0	0
No. De Salidas al final del año	3	0
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	2.85	2.07
Edad promedio de los trabajadores activos	37.36	36.62
Vida Laboral Promedio Remanente	6.20	7.0
Ingreso mensual promedio activos	1.128	1.017
Pensión mensual promedio jubilados	N/A	N/A
ingreso de nómina + Décimo tercero y cuarto sueldo	165.267	171.870

NOTA No. 15.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos de otras cuentas por pagar a largo plazo se componen como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras cuentas por Pagar	1.767.546,35	1.767.546,35	-	0,00%
Total	1.767.546,35	1.767.546,35		

El valor de USD 1,767,546.35 dólares de los Estados Unidos de América, se da por la adquisición de 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. Esta obligación se la considera préstamo con parte relacionada.

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

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos de las obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes se componen como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

No corriente:

Mutualista Imbabura	180.815,39	186.201,70	(5.386,31)	(0,03)
Bancos del Pacífico	3.880.385,32	4.617.023,42	(736.638,10)	(0,16)
Total	4.061.200,71	4.803.225,12		

NOTA No. 17.- INGRESO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta pasivo diferido se componen como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Ingresos Diferidos	3.753.975,49	4.216.677,81	(462.702,32)	-10,97%
Valor mensula de Concesión recibido por adelantado	250.383,33		250.383,33	100,00%
Total	4.004.358,82	4.216.677,81		

El saldo al 31 de diciembre del 2016 de Ingresos Diferidos es de USD 3.753.975,49 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 2016 se amortizó el proporcional correspondiente al período de enero a diciembre del 2016; 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 del 2016, el patrimonio se compone como sigue:

	dic-31			
	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Capital social (1)	1.010.000,00	510.000,00	500.000,00	98,04%
Reserva legal	38.433,74	24.161,68	14.272,06	59,07%
Reserva Estatutaria	0,43	213.785,60	(213.785,17)	-100,00%
Resultados del ejercicio	128.448,55	3.669,50	124.779,05	3400,44%
Pérdidas acumuladas	(128.593,97)	(231.173,18)	102.579,21	-44,37%
Reserva de Revalorización de Activos	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%
Total	2.291.636,80	1.763.791,65		

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.

En el año 2016, por decisión de Junta General de Accionistas, se aprueba un aumento de capital por 500.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, cubiertos una parte por las Reservas Facultativas, y otra parte por cuentas por pagar a accionistas.

1. Capital Social

El capital social pagado consiste de USD 1.010.000,00 acciones de \$1,00 USD de valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2016.

N°	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	% PARTICIPACIÓN	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NÚMERO DE ACCIONES
1	SE-Q-00000749	Southern Land Development LLC	99.99%	1.009.999,00	1.009.999
2	1000597300	Hidrobo Estrada Fausto Anibal	0.01%	1.00	1
TOTAL			100%	1.010.000.00	1.010.000

NOTA No. 19.- INGRESOS POR SERVICIOS DE CONCESIÓN

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos se presentan por su línea de gestión y son:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Operativo				
Ingresos por concesiones (VIC) (1)	530.398,55	411.086,68	119.311,87	29,02%
Ingresos por Valor mensual de concesión (2)	1.400.479,36	1.522.102,42	(121.623,06)	-7,99%
Ingreso por seguridad Mantenimiento	491.479,42	500.754,76	(9.275,34)	-1,85%
Ingreso por publicidad	35.455,33	20.800,00	14.655,33	70,46%
Ingreso Btl	17.480,89	8.451,43	9.029,46	106,84%
Arriendo de espacios técnicos	25.835,83	25.837,68	(1,85)	-0,01%
Ingreso por servicio de gas	50.528,40	52.812,37	(2.283,97)	-4,32%
Ingresos por servicios varios	202,02		202,02	100,00%
Ingresos por multas locales	556,50	330,00	226,50	68,64%
Ingresos por campañas publicitarias	71.462,01	84.675,73	(13.213,72)	-15,61%
Ingresos por daños ocasionados en el mall		62,50	(62,50)	-100,00%

Total

2.623.878,31	2.626.913,57
---------------------	---------------------

- 1) Los ingresos por concepto de VIC de 530.398,55 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 2016, 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 1.400.479,36 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a los pagos mensuales que se ha recibido de los concesionarios durante el año 2016.

NOTA No. 20.- OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Operativo				
Intereses Ganados	130,34	228,99	(98,65)	-43,08%
Otros Ingresos	13.554,15	13.637,32	(83,17)	-0,61%
Ingreso por Reembolso de gastos (1)	-	53.487,15	(53.487,15)	-100,00%

Total

13.684,49	67.353,46
------------------	------------------

19 ABR 2017

NOTA No. 21.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del año 2016, los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
----------------	----------------	------------------------	----------------

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Sueldos y beneficios sociales (1)	205.711,77	236.052,31	(30.340,54)	-12,85%
Gastos servicios generales (2)	133.025,18	151.187,28	(18.162,10)	-12,01%
Servicio de limpieza (3)	153.180,21	178.460,14	(25.279,93)	-14,17%
Seguros (4)	25.360,40	27.361,52	(2.001,12)	-7,31%
Vigilancia y seguridad (5)	107.441,95	152.919,01	(45.477,06)	-29,74%
Gasto suministros mantenimiento, aseo, eléctrico	65.378,14	72.892,05	(7.513,91)	-10,31%
Gasto Mantenimiento (6)	154.882,45	156.787,20	(1.904,75)	-1,21%
Honorarios profesionales	32.895,87	16.594,91	16.300,96	98,23%
Impuestos y Contribuciones	62.435,96	66.815,60	(4.379,64)	-6,55%
Gasto depreciaciones	479.080,44	587.919,09	(108.838,65)	-18,51%
Provisión incobrables	506,86	493,50	13,36	2,71%
Gasto arriendo	-	-	-	0,00%

Total	1.419.899,23	1.647.482,61		
--------------	---------------------	---------------------	--	--

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 2016.

1. Gastos por Beneficios a los Empleados

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

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
--	----------------	----------------	------------------------	----------------

Sueldos y salarios	136.779,24	157.947,74	(21.168,50)	-13,40%
Beneficios sociales	24.971,65	32.344,79	(7.373,14)	-22,80%
Aportes al IESS	29.432,73	30.442,13	(1.009,40)	-3,32%
Beneficios definidos	14.528,15	15.317,65	(789,50)	-5,15%

Total	205.711,77	236.052,31		
--------------	-------------------	-------------------	--	--

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos del personal que trabajó en los años 2016 y 2015:

NIVEL	CARGO	VALOR TOTAL USD 2016	VALOR TOTAL USD 2015
Gerentes	Gerentes Comerciales	26.765,72	36.000,00
Jefe	Marketing / Proyectos	31.900,02	36.000,00
Operativos	Personal administrativo	34.099,55	41.586,94
Mantenimiento	Personal de mantenimiento	44.013,95	44.360,80
TOTAL USD		136.779,24	157.947,74

A continuación el número del personal que trabajó en los años 2016 y 2015:

EMPLEADOS Y TRABAJADORES	NÚMERO	
	2016	2015
Total mujeres	4	5
Total hombres	7	8
TOTAL	11	13

2. Servicios Generales

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
-------------	-------------	---------------------	-------------

SERVICIOS GENERALES

Agua	44.144,66	46.462,99	(2.318,33)	-4,99%
Luz	80.653,91	93.416,00	(12.762,09)	-13,66%
Teléfono	5.043,61	8.108,95	(3.065,34)	-37,80%
Tv Cable	3.183,00	3.199,34	(16,34)	-0,51%

Total	133.025,18	151.187,28		
--------------	-------------------	-------------------	--	--

El consumo de servicios básicos como: agua, teléfono y servicio eléctrico, se refleja una disminución considerable en el gasto en comparación al año 2015.

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 2016, 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		
25/05/2016	5826	ASEGURADORA DEL SUR	400294	21/04/2016	21/04/2017	Equipo Electrónico	6.403,23
25/05/2016	5823	ASEGURADORA DEL SUR	400364	21/04/2016	21/04/2017	Responsabilidad civil	150.000,00
25/05/2016	5827	ASEGURADORA DEL SUR	400056	21/04/2016	21/04/2017	Rotura de maquinaria	631.674,46
25/05/2016	5824-6813	ASEGURADORA DEL SUR	400792-400795	21/04/2016	21/04/2017	Incendio	14.241.674,46

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:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
MANTENIMIENTO				
Mantenimiento edificio	45.750,19	63.106,02	(17.355,83)	-27,50%
Mantenimiento Muebles y enseres	768,00	8.806,14	(8.038,14)	-91,28%
Mantenimiento Equipo de oficina	-	1.199,06	(1.199,06)	-100,00%
Mantenimiento maquinaria	10.254,40	5.466,01	4.788,39	87,60%
Mantenimiento de limpieza varias	2.598,60	3.454,15	(855,55)	-24,77%
Mantenimiento pintura	2.563,80	1.334,11	1.229,69	92,17%
Mantenimiento eléctrico	26.675,23	4.066,04	22.609,19	556,05%
Mantenimiento escaleras eléctricas	13.300,00	24.816,00	(11.516,00)	-46,41%
Mantenimiento Ascensores de pasajeros	6.670,00	6.285,20	384,80	6,12%
Combustible	39.548,15	37.742,15	1.806,00	4,79%
Mantenimiento Eq. Computación	22,32	22,32	-	0,00%
Mantenimiento Software	6.731,76	490,00	6.241,76	1273,83%
	154.882,45	156.787,20		

NOTA No. 22.- GASTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de gastos de venta se presenta así:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
GASTOS DE VENTA				
Comisiones Ventas	1.501,00	-	1.501,00	100,00%
Publicidad y promoción	61.684,45	124.706,59	(63.022,14)	-50,54%
Gasto fletes	73,00	8,49	64,51	759,84%
Gastos de Gestión y viaje	2.042,48	1.081,72	960,76	88,82%
Total	65.300,93	125.796,80		

NOTA No. 23.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de gastos financieros es:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Intereses sobregiros y otros financiamientos	195.435,18	71.867,03	123.568,15	171,94%
Servicios Bancarios	637,74	951,12	(313,38)	-32,95%
Interés Préstamos Bancarios	529.998,81	566.546,25	(36.547,44)	-6,45%
Servicios bancario contribución Solca	1.078,31	27.774,61	(26.696,30)	-96,12%
Total	727.150,04	667.139,01		

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 2016, el detalle otros gastos es:

	2016 en USD	2015 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Multas tributarias	622,74		622,74	100,00%
Gastos no operacionales	23.820,24	19.458,33	4.361,91	22,42%
Otros gastos	438,27	52.828,15	(52.389,88)	-99,17%
Contribucion solidaria sobre utilidades	5.068,15		5.068,15	100,00%
Total	29.949,40	72.286,48		

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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	VARIACIÓN	%
	Valor USD	Valor USD	Valor USD	VARIACIÓN
Resultado del año	<u>395.263,20</u>	<u>181.562,13</u>	213.701,07	117,70%
Número de acciones	<u>1.010.000</u>	<u>510.000</u>	500.000	98,04%
	<u>0,39</u>	<u>0,36</u>	0,03	8,43%

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 2016, el número de acciones aumentó a 1.010.000 mediante resolución de la Junta General de Accionistas. Sin embargo para el año 2016, el valor por acción varía en 0,03 dólares de los Estados Unidos de América con relación al año 2015.

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 2016 las actividades de financiamiento de la empresa tuvieron riesgos de iliquidez debiendo recurrir a préstamos de instituciones financieras.

a) *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.

b) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo en el que puede estar inmerso la compañía en el cumplimiento de sus obligaciones, por tanto la compañía maneja el riesgo de liquidez con la obtención de recursos a corto plazo, mediante 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 Valor USD	Flujos contractuales			
		Menos de 6 meses Valor USD	Entre 6 y 12 meses Valor USD	Entre 1 y 2 años Valor USD	Más de 2 años Valor USD
2016					
Préstamos y obligaciones financieras	5.003.357,05	459.090,37	481.169,12	2.017.171,50	2.045.926,06
Cuentas por pagar a proveedores	1.965.204,37	319.055,82	319.055,82	1.327.092,74	-
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	2.481.153,09	1.240.576,55	1.240.576,55	-	-
Otras cuentas por pagar	1.813.963,17	23.208,41	23.208,41	-	1.767.546,35
Pasivo Diferido	3.753.975,49				3.753.975,49
	15.017.653,17	2.041.931,14	2.064.009,89	3.344.264,24	7.567.447,90

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

a) 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.- INFORMACIÓN SOBRE POLÍTICA MEDIO AMBIENTAL

INMOBUSINESS S.A., dentro de sus actividades Inmobiliarias de concesión de locales comerciales en el Centro Comercial Laguna Mall, generará una cantidad de desechos, manteniendo 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.

El 29 de julio del 2016 se ejecuto la auditoría ambiental de cumplimiento del Centro Comercial Laguna Mall, por los períodos julio 2014, julio 2015, en el cual se presentaron algunas observaciones que se cumplió en enero del 2017.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.

NOTA No. 29.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 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.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO CONTRA EL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Inmobusiness S.A., esta inmersa en cumplir con las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento contra el Terrorismo y Otros Delitos, consecuentemente los auditores externos emiten un informe de cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento contra el Terrorismo y Otros Delitos.

NOTA No. 31.- ÍNDICES FINANCIEROS

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2016.

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

925.570,22 / 6.121.131,30 **0,15**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez menor que la del año 2015, 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 0,15 ctvs de dólar para cubrir dicha obligación.

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

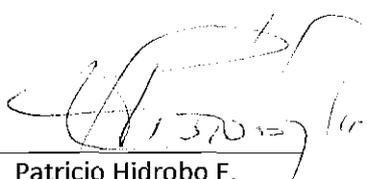
18.245.873,98 / 15.954.237,18 **1,14**

Este indicador muestra que los activos son 1.14 veces más que los pasivos, lo que determina que la compañía presenta solidez al momento de cubrir sus obligaciones.

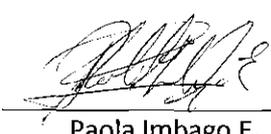
ÍNDICE DE RENTABILIDAD = Utilidad Neta / Ingresos Totales

395.263,20 / 2.637.562,80 0,15

Al finalizar el ejercicio económico 2016 la Compañía obtiene una utilidad, con una rentabilidad del 15% con respecto a las ventas totales.



Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO



Paola Imbago E.
CONTADORA
Nro. Registro 35563

18 ABR. 2017