

INMOBUSINESS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018****NOTA No 1.- INFORMACIÓN GENERAL*****1.1 Constitución y operaciones***

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. 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.

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.

1.2 Estructura organizacional y societaria

La Junta General de accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía y tendrá todos los deberes, atribuciones y responsabilidades que se señala en la Ley, y sus resoluciones válidamente adoptadas, obligan aún a los ausentes y disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos contemplados en la Ley de Compañías.

1.3 Situación económica del país

El Banco Central del Ecuador presenta los resultados provisionales de las Cuentas Nacionales al cuarto trimestre de 2018. De esta manera, por sumatoria de trimestres, el PIB alcanzó un crecimiento anual de 1,4%, totalizando USD 108.398 millones en términos corrientes[1] y USD 71.933 millones en términos constantes.

El crecimiento de 1,4% del PIB se explica por: i) mayor gasto de consumo final de gobierno general (2,9%); ii), aumento de 2,7% en el gasto de consumo final de los hogares; iii) mayor formación bruta de capital fijo (FBKF) (2,1%); y iv) incremento del 0,9% de las exportaciones de bienes y servicios. Por su parte, las importaciones de bienes y servicios en 2018 fueron mayores en 5,8% respecto a las registradas en 2017.

El gasto de consumo final de los hogares registró un crecimiento de 2,7% explicado, entre otros factores, por el incremento del 18% del crédito promedio concedido a los hogares, que pasó de USD 29.323 millones en 2017 a USD 34.646 millones. Por su parte, las remesas recibidas en el año 2018 alcanzaron USD 3.030,6 millones, siendo superiores en 6,7% a las de 2017 (USD 2.840,2 millones). En el resultado del consumo final de los hogares incidió, además, un aumento del salario real en 3,2% y una disminución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 0,22%.

Los gastos de consumo que realiza el Gobierno General para satisfacer los servicios colectivos proporcionados a la población de manera gratuita (administración pública, defensa, seguridad interna y externa, etc.) e individuales (salud y educación), experimentaron un incremento de 2,9% respecto a 2017. Esto se debe, principalmente al aumento del 13,1% en la compra de bienes y servicios, sobre todo en el sector social, por una ampliación en la atención a los jubilados, afiliados, retirados y dependientes del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: la mejora en ventas brutas por el cumplimiento de la mayoría de locales en el pago de VMC (Valor mensual de concesión).

NOTA No. 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., fueron preparados de acuerdo con "Normas Internacionales de Información Financiera" NIIF completas, y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2018.

La presentación de los presentes 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 forman parte de los estados financieros al 31.12.2018

En opinión de la administración de INMOBUSINESS S.A., 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 31.12.2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presenta.

2.2 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 31.12.2018. 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.

2.3 MONEDA Y PERÍODO CONTABLE

Los Estados Financieros de la compañía comprenden los Estados de Situación Financiera, de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de Efectivo por los años terminados el 31.12.2018 y 31.12.2017.

La moneda funcional y de presentación de la empresa, es el dólar de los Estados Unidos de América, las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando dicha moneda.

Los estados financieros corresponden al período comprendido del 01.01.2018 al 31.12.2018.

Los estados financieros del año 2018 fueron aprobados en la Junta General de Accionistas del 25 de abril de 2018 según acta respectiva.

2.4 NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Normas Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente despues de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización	1de enero 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables.

2.5 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.

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

Como se describe en la Nota 2.4 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento

13 ABR 2019

inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

2.6.1 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable VR, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultado del ejercicio.

2.6.2 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de Otros Resultados Integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de

resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

2.6.3 Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas y documentos por cobrar comerciales", "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Corresponden a los montos adeudados por clientes por mercadería vendida o por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de 86 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de hasta 90 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los

ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

(a) Venta de servicios

El ingreso por prestación de servicios de Valor mensual de concesión y mantenimiento seguridad y mercadeo, es reconocido en el resultado cuando el servicio ha sido prestado y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

La empresa por su modelo de negocio, sector Inmobiliario de Concesión de espacios comerciales o islas en las instalaciones del inmueble denominado Laguna Mall, sector comercial tiene recibido desde 2012 Ingresos por Valor Inicial de Conseción, efectivo recibido y utilizado en la construcción del inmueble, mismo que cada año se va devengando o reconociendo el ingreso del uso de las instalaciones de acuerdo al plazo de éstas concesiones que varía de 2 hasta 10 años.

2.8 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros” –

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses.

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se

permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas y documentos por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía obtuvo un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó de forma importante los actuales niveles de provisión previamente reconocidos (Nota 7). Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9, concluyendo que son comparables los estados financieros 2017 y 2018.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", a la NIC 11, "Contratos de construcción" y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos:

- (i) identificar los contratos con clientes;
 - (ii) identificar las obligaciones de desempeño;
 - (iii) determinar el precio de la transacción;
 - (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño;
- Y,
- (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de ventas de bienes, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega de los bienes en el punto acordado con su cliente.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la entrega de los bienes.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 no se requiere modificar los procesos internos actuales de la Compañía.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros. Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales en base a:

- i) las dificultades financieras significativas por parte del deudor,
 - ii) la falta de pago por parte de éstos, y
 - iii) en base pérdidas crediticias esperadas, estimando la pérdida que se incurriría si ocurriera un incumplimiento, utilizando ratios en base a el análisis histórico de recaudos de los clientes.
- Debido a que todas las cuentas por cobrar tienen, al menos, alguna probabilidad de

incumplimiento en el futuro, cada cuenta por cobrar tiene una pérdida crediticia esperada desde el momento de su adquisición. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se han registrado provisiones por deterioro, que se presentan como menor valor de las cuentas por cobrar comerciales (Ver Nota 7).

2.9 Pasivos financieros

2.9.1 Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como:

- (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas,
- (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen: "Préstamos y obligaciones financieras", "Cuentas por pagar proveedores", "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos y obligaciones financieras

Se miden al costo amortizado utilizando tasas de interés pactadas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro "Gastos financieros" y los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera como parte del saldo de esta cuenta. Si se esperan cancelar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas:

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se

mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.10 INVENTARIOS. NIC 2

La compañía Inmobusiness es la propietaria del Centro Comercial Laguna Mall, el cual cuenta con alrededor de 100 locales para arriendo. De los cuales al 31 de diciembre del 2018 terminó con una ocupación del 97%.

2.11 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:

<i>Clasificación:</i>	<i>Años</i>
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

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de las Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía aplicó para los años 2018 y 2017 una tasa del 28% y 25%, respectivamente, después del análisis realizado.

Se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

b) Impuestos diferidos

El Impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El activo y pasivo por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. El activo por impuesto diferido es revisado en cada fecha de reporte y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

2.16 PROVISIONES, PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES.- NIC 37

No aplica

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

Para el año 2018, 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.

2.18 ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS. NIC 17

No aplica

2.19 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 conceción 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 periodo en el que se conocen.

NOTA No. 3.- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

NOTA No. 4.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.1 Gestión de riesgos financieros

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia General y Gerencia Financiera, en el ejercicio económico 2018 las actividades de financiamiento de la empresa tuvieron riesgos de iliquidez debiendo recurrir a préstamos de instituciones financieras.

4.2 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. La Administración de la compañía considera que la exposición a los cambios en dichas tasas no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, estas tasas no presentan mayor variación.

4.3 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.

A continuación el análisis de los pasivos financieros de la compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación, hasta la fecha de su vencimiento.

19 ABR 2019

	Flujos contractuales USD				
	Valor Total	Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años
AÑO 2018					
Préstamos por pagar a financieras	8.689.052,28	780.584,46	850.342,63	1.488.218,75	5.569.906,44
Cuentas por pagar a proveedores	421.712,10	138.552,77	283.159,33	-	-
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	3.298.685,47	-	2.161.139,12	1.137.546,35	-
Otras cuentas por pagar	629.473,88	-	98.330,47	531.143,41	-
Pasivo Diferido	3.228.551,69				3.228.551,69
	16.267.475,42	919.137,23	3.392.971,55	3.156.908,51	8.798.458,13
AÑO 2017					
Préstamos por pagar a financieras	7.994.772,94	479.937,32	499.224,82	2.258.245,62	4.757.365,18
Cuentas por pagar a proveedores	694.719,10	80.038,31	614.680,79	-	-
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	1.944.356,96	-	806.810,61	1.137.546,35	-
Otras cuentas por pagar	628.480,19	-	106.669,81	521.810,38	-
Pasivo Diferido	3.605.262,48				3.605.262,48
	14.867.591,67	559.975,63	2.027.386,03	3.917.602,35	8.362.627,66

4.4 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. 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas y registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Fondo de caja	500,00		500,00	100%
Bancos				
Banco Pacífico 0723782-0	40.150,34	-	40.150,34	100%
Mutualista Imbabura 1001539891	69,95	45.158,17	(45.088,22)	-100%
Banco Pacífico ahorro 1042439639	195,96	51,94	144,02	277%
Banco Austro 10032229	1.899,07	176,29	1.722,78	977%
Banco Austro 10032229	482,20	482,20	-	0%
Total	43.297,52	45.868,60		

NOTA No. 6.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Cuentas por cobrar clientes				
Cuentas por Cobrar Clientes	143.800,13	103.713,37	40.086,76	38,65%
(-) Estimaciones para deterioro	(7.539,90)	(22.052,00)	14.512,10	-65,81%
Total	136.260,23	81.661,37		

La antigüedad de los saldos de deudores comerciales a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	dic-31				VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
	2018		2017			
	en USD		en USD			
Por vencer	32.207,09		30.533,00		1.674,09	5,48%
Vencidas	111.593,04		73.180,37		38.412,67	52,49%
1 a 30 días		33.285,74		21.706,37		
31 a 60 días		2.366,82		2.139,01		
61 a 90 días		17.042,16		10.528,22		
91 a 120 días		9.666,93		9,87		
mas 120 días		49.231,39		38.796,90		

Total	143.800,13	103.713,37
--------------	-------------------	-------------------

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Las ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en el análisis histórico de los recaudos de los clientes. Este ratio aplica a la cartera por vencer y cartera vencida. La cartera comercial vencida a más de un año se provisiona al 100%.

Para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de la cartera de clientes. La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada, los movimientos de la provisión para cuentas de dudoso cobro es como sigue:

	Deudores comerciales	Estimación para cobranza dudosa	
		Al 31-12-2018	Ratio %
		en USD	
Por vencer	32.207,09	96,62	0,30%
1 a 30 días	33.285,74	532,57	1,60%
31 a 60 días	2.366,82	85,21	3,60%
61 a 90 días	17.042,16	1.124,78	6,60%
91 a 120 días	9.666,93	1.024,69	10,60%
mas 120 días	49.231,39	5.218,53	10,60%
Total	143.800,13	8.082,40	

NOTA No. 7.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta por servicios y otros pagos anticipados se presentan así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Pagos anticipados:				
Anticipos proveedores	372.408,69	7.191,56	365.217,13	5078,41%
Anticipo empleados	-	320,00	(320,00)	-100,00%
Anticipo Importaciones	2.706,52		2.706,52	100,00%
Total	375.115,21	7.191,56		

NOTA No. 8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta activos por impuestos corrientes se presentan así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Iva Crédito Tributario	212.789,00	477.270,21	(264.481,21)	-55,42%
Fuente IVA	91.302,35	58.420,28	32.882,07	56,29%
Fuente RENTA	-	60.850,08	(60.850,08)	-100,00%
Total	304.091,35	596.540,57		

NOTA No. 9.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
No Depreciable	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Depreciable	15.749.778,56	15.743.121,09	6.657,47	0,04%
Depreciación Acumulada	(2.275.818,62)	(1.799.262,80)	(476.555,82)	26,49%
Total	16.370.050,77	16.839.949,12		

Clasificación:

Terrenos	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Edificio	13.176.791,37	13.176.791,37	-	0,00%
Muebles y Enseres	121.478,06	121.478,06	-	0,00%
Maquinaria y Equipos	461.270,92	455.078,29	6.192,63	1,36%
Equipo de computación	13.493,72	13.028,88	464,84	3,57%
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 Electricas	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	18.645.869,39	18.639.211,92		

Depreciaciones:

(-) Depreciación acumulada Edificio	(784.268,67)	(621.926,07)	(162.342,60)	26,10%
(-) Depreciación acumulada Muebles y enseres	(59.784,14)	(47.624,54)	(12.159,60)	25,53%
(-) Depreciación acumulada Maquinaria y equipo	(217.949,48)	(171.823,64)	(46.125,84)	26,84%
(-) Depreciación acumulada Equipos de computación	(12.294,52)	(11.643,22)	(651,30)	5,59%
(-) Depreciación acumulada Otros activos	(13.742,78)	(10.964,42)	(2.778,36)	25,34%
(-) Depreciación acumulada Equipos e instalaciones CNT	(87.476,68)	(69.913,12)	(17.563,56)	25,12%
(-) Depreciación acumulada Rotulos publicitarios	(5.886,00)	(4.708,80)	(1.177,20)	25,00%
(-) Depreciación acumulada Escaleras eléctricas	(191.503,80)	(153.203,04)	(38.300,76)	25,00%
(-) Depreciación acumulada Ascensores de pasajeros	(82.642,80)	(66.114,24)	(16.528,56)	25,00%
(-) Depreciación acumulada Sistema eléctrico	(338.551,91)	(262.830,35)	(75.721,56)	28,81%
(-) Depreciación acumulada Sistema de enfriamiento	(481.717,84)	(378.511,36)	(103.206,48)	27,27%
Subtotal	(2.275.818,62)	(1.799.262,80)		

Total	16.370.050,77	16.839.949,12		
--------------	----------------------	----------------------	--	--

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 sCNT en USD	Sistema eléctrico en USD	Sistema de enfriamiento en USD	Total en USD
Costo o valuación	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
Saldo al 01 de enero del 2017				1.845,07									10.816,66
Adiciones		8.971,59											
Bajas													
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.896.090,83	455.078,29	121.478,06	13.028,88	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	18.639.211,92
Adiciones		6.192,63		464,84									6.657,47
Bajas													
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.896.090,83	461.270,92	121.478,06	13.493,72	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	18.645.869,39

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 sCNT en USD	Sistema eléctrico en USD	Sistema de enfriamiento en USD	Total en USD
Costo o valuación	-	(126.843,09)	(35.464,94)	(10.534,99)	(459.583,47)	(3.531,60)	(49.585,68)	(114.902,28)	(8.186,06)	(52.349,56)	(187.108,79)	(275.304,88)	(1.323.415,34)
Saldo al 01 de enero del 2017				(1.088,23)	(162.342,60)	(1.177,20)	(16.528,56)	(38.300,76)	(2.778,36)	(17.563,56)	(75.721,56)	(103.206,48)	(475.847,46)
Adiciones		(44.980,55)	(12.159,60)										
Bajas													
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(171.823,64)	(47.624,54)	(11.643,22)	(621.926,07)	(4.708,80)	(66.114,24)	(153.203,04)	(10.964,42)	(69.913,12)	(262.830,35)	(378.511,36)	(1.799.262,80)
Adiciones		(46.125,84)	(12.159,60)	(651,30)	(162.342,60)	(1.177,20)	(16.528,56)	(38.300,76)	(2.778,36)	(17.563,56)	(75.721,56)	(103.206,48)	(476.555,82)
Bajas													
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(217.949,48)	(59.784,14)	(12.294,52)	(784.268,67)	(5.886,00)	(82.642,80)	(191.503,80)	(13.742,78)	(87.476,68)	(338.551,91)	(481.717,84)	(2.275.818,62)

- De acuerdo a la NIC 16 la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que se presenten en los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando, cuando los dichos elementos tengan variaciones insignificantes en su valor razonable pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años, situación que aplica a la empresa, realizando en el ejercicio 2014 una nueva Revalorización de Propiedades, Planta aplicada a terrenos y edificios según informe de perito avaluador calificado.
- 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 10.- ACTIVO INTANGIBLE

- a) **Componentes:** Al 31 de diciembre de 2018, los activos intangibles corresponden al sistema informático de la compañía:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos intangibles	6.720,00	6.720,00	-	0,00%
(-) Depreciación activos Intangibles	(6.608,00)	(5.264,00)	(1.344,00)	25,53%
Total	112,00	1.456,00		

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. 11.- **ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO Y OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de Activos por Impuestos diferidos y Otros Activos se presenta así:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos por impuestos diferidos (1)	10.605,66	4.802,72	5.802,94	120,83%
Derechos Fiduciarios	19.704,41	6.041,94	13.662,47	226,13%
Intereses diferidos por pagar préstamos financieros	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
Total	39.995,48	20.530,07		

- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable la realización del beneficio fiscal, este rubro esta compuesto por el cálculo de la estimación para detriero de cartera, diferido de Jubilación patronal y desahucio.

Además constan la cuenta de Gasto diferido-Contratos clientes para dar cumplimiento a la NIIF 15 *Ingresos porcedentes de contratos con clientes*.

NOTA No. 12.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, se registran como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Proveedores (1)	421.712,10	694.719,10	(273.007,00)	-39,30%
Otras Cuentas por pagar (2)	598.020,70	596.731,76	1.288,94	0,22%
Cuenta por pagar Garantías Clientes	31.453,18	31.748,43	(295,25)	-0,93%
Total	1.051.185,98	1.323.199,29		

1) Proveedores

El valor de 421.712,10 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a compromisos adquiridos por concepto de bienes o servicios brindados a la empresa; la disminución en relación al año 2017 se debe a la cancelación de la obligación con Consorcio Royal.

2) Otras Cuentas por Pagar

El valor de 98.020,70 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a créditos que la compañía ha adquirido a prestamistas privados, dinero que ha sido invertido en la operatividad del negocio durante el año 2015, 2016 y 2017.

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Cuentas por pagar externos	531.143,41	490.061,95	41.081,46	8,38%
Cuenta por Pagar Superintendencia de compañías	-	9.874,22	(9.874,22)	-100,00%
Cuenta por pagar Municipio de Ibarra	65.899,49	83.404,50	(17.505,01)	-20,99%
Cuenta por pagar tarjeta de crédito Produbanco	977,80	13.391,09	(12.413,29)	100,00%
Total	598.020,70	596.731,76		

NOTA No. 13.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 2018 el detalle de los préstamos es como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Mutualista Imbabura(1)	-	183.664,70	(183.664,70)	-100,00%
Bancos del Pacífico (2)	4.679.807,32	5.325.096,82	(645.289,50)	-12,12%
Banco del Austro (3)	2.202.316,62	2.488.860,73	(286.544,11)	-11,51%
Total	6.882.123,94	7.997.622,25		

Los vencimientos de los préstamos y obligaciones financieras corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2018 es:

CLASIFICACIÓN:	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Corriente				
Mutualista Imbabura	-	49.127,26	(49.127,26)	-100,00%
Bancos del Pacífico	744.537,83	645.493,72	99.044,11	15,34%
Banco del Austro	313.055,92	286.544,11	26.511,81	9,25%
Subtotal	1.057.593,75	981.165,09		

No corriente:	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Mutualista Imbabura	-	134.537,44	(134.537,44)	(1,00)
Bancos del Pacífico	3.935.269,49	4.679.603,10	(744.333,61)	(0,16)
Banco del Austro	1.889.260,70	2.202.316,62	(313.055,92)	(0,14)
Subtotal	5.824.530,19	7.016.457,16		

Total	6.882.123,94	7.997.622,25		
--------------	---------------------	---------------------	--	--

1) MUTUALISTA IMBABURA

Para el 31 de diciembre del 2018 no existe obligación pendiente de cancelar a Mutualista Imbabura, ya que en e2018 se cubrió la deuda total.

2) **BANCO PACÍFICO**

El saldo adeudado corriente a Banco del Pacífico al 31 de diciembre del 2018, es de 744.537,83 dólares de los Estados Unidos de América como se detalla a continuación:

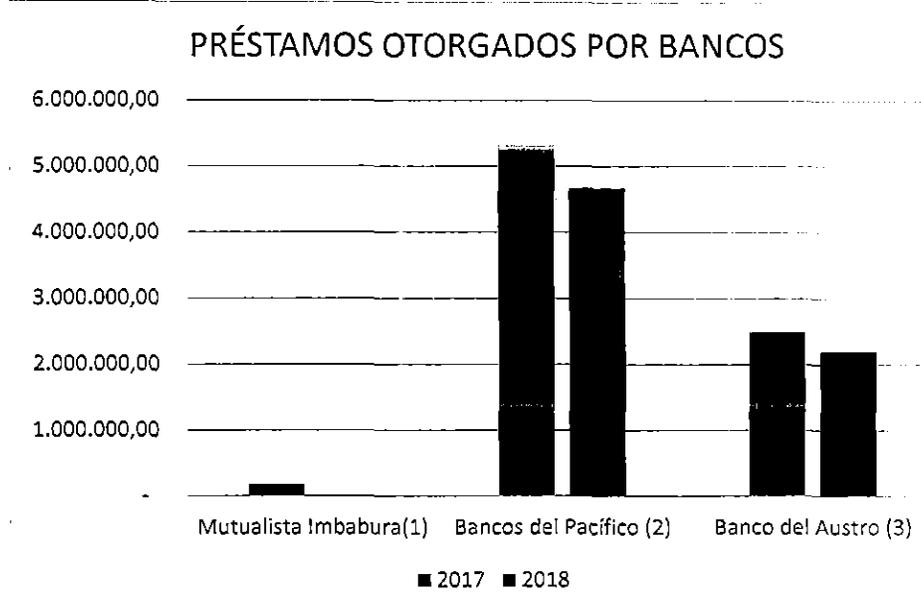
2) BANCO PACIFICO							
TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO REFINANCIADO	FECHA DE REFINANCIAMIENTO	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL CORRIENTE AL 31-12-2018
PRÉSTAMO HIC	40120294	4.385.621,15	26/07/2017	2520	06/06/2024	7,75%	595.416,61
PRÉSTAMO HIC	40121178	1.200.000,00	26/07/2017	2520	25/06/2024	7,75%	149.121,22
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		5.585.621,15					744.537,83

3) **BANCO DEL AUSTRO**

El saldo adeudado corriente a Banco del Austro al 31 de diciembre del 2018, es de 5.325.096,82 dólares de los Estados Unidos de América como se detalla a continuación:

3) BANCO DEL AUSTRO							
TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO REFINANCIADO	FECHA DE REFINANCIAMIENTO	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL CORRIENTE AL 31-12-2018
PRÉSTAMO	1	2.578.656,75	31/07/2017	2556	30/07/2024	9,12%	313.055,92
TOTAL BANCO DEL PACÍFICO		2.578.656,75					313.055,92

5 Años



Los préstamos bancarios corresponden a líneas de crédito a través de las cuales la compañía utiliza para capital de trabajo y la cancelación de pasivos.

NOTA No. 14.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

dic-31			
2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto al Valor Agregado	-	23.784,02	(23.784,02)	100,00%
Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	3.908,85	4.328,18	(419,33)	-9,69%
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	2.232,54	2.208,00	24,54	1,11%
Impuesto a la Renta Por Pagar (1)	8.003,49	-	8.003,49	-100,00%

Total	14.144,88	6.536,18		
--------------	------------------	-----------------	--	--

1. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de Diciembre del 2018 de acuerdo al Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno menciona los ingresos grabables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios o participes residentes o establecidos en paraísos fiscales la tarifa impositiva será del 25%+ 3% del Impuesto a la Renta.

	2018
	Valor USD
Gasto del impuesto corriente - causado	197.090,29
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	2.962,94
Total gasto de impuestos	200.053,23

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable la realización del beneficio fiscal.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, como resultado impuesto a pagar es como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2018

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Utilidad contable antes de impuesto y participaciones	304.608,00	395.744,18	(91.136,18)	-23,03%
(-) 15% participación trabajadores	(45.691,20)	(59.361,63)	13.670,43	-23,03%
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-	-	0%
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-	-	0%
(+) Gastos no deducibles	443.607,43	139.536,48	304.070,95	217,92%
(-) Amortización de pérdidas de años anteriores	-	(112.308,63)	112.308,63	-100,00%
(+/-) Diferencias Temporarias Impuestos diferidos	11.951,60	-	-	0%
BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO	714.475,83	363.610,40		
Total impuesto causado	200.053,23	90.902,60	109.150,63	120,07%
(-) Anticipo Impuesto a la renta	(88.044,98)	(89.366,92)	1.321,94	-1,48%
(+) Anticipo pendiente de pago	88.044,98	89.366,92	(1.321,94)	-1,48%
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el período	(131.199,66)	(114.044,64)	(17.155,02)	15,04%
(-) Retenciones en la fuente períodos anteriores	(60.850,08)	-	(60.850,08)	100,00%
IMPUESTO A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	8.003,49	(23.142,04)		

La Ley de Régimen Tributario estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Para el año 2018, la empresa generó Impuesto a pagar por 200.053,23, cubriendo con retenciones realizadas en el año y años anteriores por el valor de 192.049,74.

En el año 2018, la empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2016, 2017 y 2018.

14.1 Aspectos tributarios

El 21.08.2018 en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 se promulgó la LEY ORGÁNICA DE PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas (declaraciones, cuotas rise, matriculación vehicular, deudas en proceso de cobro) vencidas hasta el 2 de abril 2018
- Remisión impuestos vehiculares, obligaciones con el IESS, instituciones públicas, créditos educativos
- Incentivos para atraer la inversión privada – Nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios, exoneración del impuesto a la renta por 12 años
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador
- La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando: no ha cumplido con informar el anexo APS , o exista un accionista residente en un paraíso fiscal
- Establece Impuesto a la renta único con tarifa progresiva, a la venta de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo de impuesto a la renta a liquidarse en declaración del próximo año.
- Entre otras...

El 21.08.2018 en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 se promulgó el **REGLAMENTO PARA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN, Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA**, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Cambia el artículo innumerado después del 4, el mismo que trata acerca de paraísos fiscales.
- Para efectos tributarios define el concepto de actividad empresarial.
- Definición de exportador habitual
- Definición de transacciones inexistentes:
- Se considerarán transacciones inexistentes cuando la Administración Tributaria detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de ventas inque se haya realizado la transferencia el bien o la prestación del servicio.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas si tendrán un impacto en los estados financieros del año 2018 especialmente en el incremento de la tasa de impuesto a la renta

NOTA No. 15.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Obligaciones con el IESS	4.433,87	4.526,60	(92,73)	-2,05%
Beneficios sociales (1)	13.874,97	11.659,97	2.215,00	19,00%
Provisión Jubilación y desahucio (2)	11.402,00	10.708,00	694,00	6,48%
Cuenta por pagar empleados	15.414,57	14.438,13	976,44	6,76%
Participación Trabajadores	45.691,20	59.361,63	(13.670,43)	-23,03%
Total	90.816,61	100.694,33		

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 01-01-2018		1.279,92		2.413,57		7.966,48	
(+) Provisión del año		14.251,33		7.118,14		7.171,64	
(-) Pago del año	14.375,88		6.669,24		5.280,99		
Saldo final al 31-12-2018		1.155,37		2.862,47		9.857,13	13.874,97

2. Provisiones jubilacion patronal y desahucio

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de provisiones de jubilación patronal y desahucio se presentan de la siguiente manera:

a) Jubilación patronal

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Provisión Jubilación Patronal	7.422,00	5.949,00	1.473,00	24,76%
Provisión Desahucio empleados	3.980,00	4.759,00	(779,00)	-16,37%
Total	11.402,00	10.708,00		

El Código del Trabajo Art. 216.- Jubilación a cargo de empleadores.- “ Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores de acuerdo con las siguientes reglas...”

El Código del Trabajo Art. 188 Indemnización por despido intempestivo, establece que el trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continua o interrumpidamente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

Sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos a valor presente de la obligación de jubilación patronal se presentan a continuación:

JUBILACIÓN PATRONAL	SALDOS AL 31-12-2018			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Balance de Situación				
Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año	5.949,00	5.358,00	591,00	11,03%
Reserva contabilizada al inicio del año	-	-	-	0,00%
Costo laboral por servicios actuales	2.286,00	1.820,00	466,00	25,60%
Interés Neto (costo financiero)	450,00	400,00	50,00	12,50%
Contribuciones de los partícipes al Plan	-	-	-	0,00%
Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(1.432,00)	(133,00)	(1.299,00)	100,00%
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	879,00	(1.291,00)	2.170,00	-168,09%
(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	(710,00)	(204,00)	(506,00)	100%
Obligación por Beneficios Definidos al final del año	7.422,00	5.949,00		

b) 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 31.12.2018 por la empresa Actuarial Consultores Cía. Ltda.

El cálculo de las obligaciones por concepto de jubilación patronal e indemnización laboral (desahucio) del año 2018 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 31.12.2018 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	
	2018	2017
Tasa de descuento	7.72%	7.57%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	1.50%	2.50%
Tabla de rotación promedio	10.66%	17.21%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA COMPARATIVA	SALDOS AL	
	2018	2017
No. De Trabajadores activos al final del año	19	18
No. De Jubilados	0	0
No. De Salidas al final del año	2	1
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	2.89	2.39
Edad promedio de los trabajadores activos	38.16	38.89
Vida Laboral Promedio Remanente	7.35	6.48
Ingreso mensual promedio activos	723	796
Pensión mensual promedio jubilados	N/A	N/A
ingreso de nómina + Décimo tercero y cuarto sueldo	186.006	193.034

NOTA No. 16.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de otras cuentas por pagar relacionadas se componen como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras Cuentas por pagar PHE (2.1)	1.033.760,00	101.888,26	931.871,74	914,60%
Cuentas por pagar Comercial Hidrobo	326.344,65	334.456,97	(8.112,32)	-2,43%
Cuentas por pagar Prointer	46.972,00	40.000,00	6.972,00	17,43%
Cuentas por pagar Negycom (2.2)	687.037,19	305.426,50	381.610,69	100,00%
Cuentas por pagar Authesa	67.025,28	25.038,88		
Total	2.161.139,12	806.810,61		

2.1 Otras cuentas por pagar

El valor de 1.033.760,00 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, el cual se considera como obligación de parte relacionada.

2.2 Cuentas por pagar Negycom S.A.

El valor de 687.037,19 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.

NOTA No. 17.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de otras cuentas por pagar a largo plazo se componen como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras cuentas por Pagar	1.137.546,35	1.137.546,35	-	0,00%
Total	1.137.546,35	1.137.546,35		

El valor de USD 1,137.546.35 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. 18.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de las obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes se componen como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
No corriente:				
Mutualista Imbabura	-	134.537,44	(134.537,44)	(1,00)
Bancos del Pacífico	3.935.269,49	4.679.603,10	(744.333,61)	(0,16)
Banco del Austro	1.889.260,70	2.202.316,62	(313.055,92)	(0,14)
Subtotal	5.824.530,19	7.016.457,16		

NOTA No. 19.- INGRESO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta pasivo diferido se componen como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Ingresos Diferidos	3.027.895,03	3.354.879,15	(326.984,12)	-9,75%
Valor mensula de Concesión recibido por adelantado	197.816,66	250.383,33	(52.566,67)	-20,99%
Cuenta por pagar - Contratos clientes	2.840,00		2.840,00	100,00%
Total	3.228.551,69	3.354.879,15		

El saldo al 31 de diciembre del 2018 de Ingresos Diferidos es de USD 3.027.895,03 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

19 ABR 2019

perjuicios, sin que la Concesionaria tenga derecho a formular reclamos ya sea de índole judicial, extrajudicial, administrativa o económica

En el año 2018 se amortizó el proporcional correspondiente al período de enero a diciembre del 2018; valores que se irá amortizando de acuerdo al periodo de concesión en cada contrato se ha estipulado.

NOTA No. 20.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio se compone como sigue:

	dic-31			
	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Capital social (1)	1.010.000,00	1.010.000,00	-	0,00%
Reserva legal	58.338,76	52.156,11	6.182,65	11,85%
Reserva Facultativa	251.950,33	128.448,98	123.501,35	96,15%
Reserva de Revalorización de Activos	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%
Importes reconocidos en otros resultados	-	3.870,40	(3.870,40)	100,00%
Resultados del ejercicio	55.643,86	123.501,35	(67.857,49)	-54,94%
Total	2.619.281,00	2.561.324,89		

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 2018, por decisión de la Junta General de Accionistas se crea la Reserva Facultativa, con los resultados acumulados del año 2017.

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 2018.

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

2. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que de las utilidades líquidas se tome un porcentaje no menor de un 10% destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social. La Reserva Legal no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

3. Reserva Facultativa

El saldo de la Reserva facultativa corresponde a los resultados de años anteriores, que serán capitalizados en el año 2019.

NOTA No. 21.- INGRESOS POR SERVICIOS DE CONCESIÓN

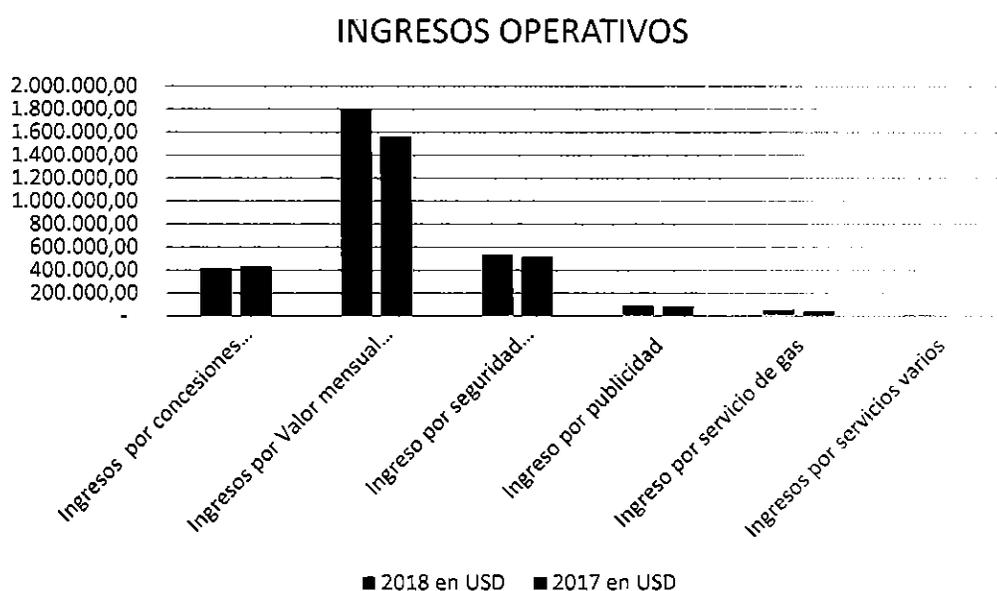
Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos se presentan por su línea de gestión y son:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Ingresos por concesiones (VIC) (1)	414.623,12	435.030,62	(20.407,50)	-4,69%
Ingresos por Valor mensual de concesión (2)	1.796.056,26	1.569.967,82	226.088,44	14,40%
Ingreso por seguridad Mantenimiento	533.156,57	517.315,45	15.841,12	3,06%
Ingreso por publicidad	90.613,94	87.860,27	2.753,67	3,13%
Ingreso por servicio de gas	56.130,33	48.507,04	7.623,29	15,72%
Ingresos por servicios varios	13.775,07	941,90	12.833,17	1362,48%
Total	2.904.355,29	2.659.623,10		

- 1) Los ingresos por concepto de VIC de 414.623,12 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 2018, 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 1.796.056,26 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a los pagos mensuales que se ha recibido de los concesionarios durante el año 2018.



NOTA No. 22.- OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Operativo				
Intereses Ganados	79,63	59,33	20,30	34,22%
Otros Ingresos	4.474,14	2.619,55	1.854,59	70,80%
Ingreso por Reembolso de gastos (1)	15.634,93	5.614,41	10.020,52	100,00%
Total	20.188,70	8.293,29		

El ingreso Reembolso de gastos corresponde a valores facturados por consumo de agua de los locales comerciales de patio de comidas.

NOTA No. 23.- COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018, los costos de venta se presentan de la siguiente forma:

	2018 en USD	2017 en USD
Costo de Venta		
Valor mensual de Concesión	46.592,87	70.662,87
Costo seguridad, mantenimiento y mercadeo	204.926,42	234.889,39
Costo publicidad y promoción	53.247,85	54.912,40
Costo servicio de gas	52.781,85	43.127,94
Total	357.548,99	403.592,60

NOTA No. 24.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del año 2018, los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
----------------	----------------	------------------------	----------------

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Sueldos y beneficios sociales (1)	231.635,33	189.695,80	41.939,53	22,11%
Gastos servicios generales (2)	126.135,99	133.769,14	(7.633,15)	-5,71%
Seguros (4)	33.656,89	26.242,42	7.414,47	28,25%
Gasto suministros mantenimiento, aseo, eléctrico	52.817,54	77.181,26	(24.363,72)	-31,57%
Gasto Mantenimiento (6)	40.213,56	31.821,53	8.392,03	26,37%
Honorarios profesionales	47.088,20	39.355,33	7.732,87	19,65%
Impuestos y Contribuciones	77.848,21	81.763,99	(3.915,78)	-4,79%
Gasto depreciaciones	477.953,48	477.191,46	762,02	0,16%
Provisión incobrables	8.082,40	17.015,39	(8.932,99)	-52,50%
Fletes	2.086,99	-	2.086,99	100,00%
Gasto de Gestión y viajes	1.083,77	-	1.083,77	100,00%
Total	1.098.602,36	1.074.036,32		

1. Gastos por Beneficios a los Empleados

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

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Sueldos y salarios	160.841,92	133.280,45	27.561,47	20,68%
Beneficios sociales	28.541,11	24.143,14	4.397,97	18,22%
Aportes al IESS	31.061,59	28.221,53	2.840,06	10,06%
Beneficios definidos	11.190,71	4.050,68	7.140,03	176,27%
Total	231.635,33	189.695,80		

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos del personal que trabajó en los años 2018 y 2017:

NIVEL	CARGO	VALOR TOTAL USD 2018	VALOR TOTAL USD 2017
GERENTES	Gerentes Comerciales	13.252,32	26.765,72
JEFE	Marketing / Proyectos	22.265,34	31.900,02
OPERATIVOS	Personal administrativo	50.784,00	34.099,55
MANTENIMIENTO	Personal de mantenimiento	30.220,05	44.013,95
ATENCIÓN A CLIENTE	Auxiliares de servicios	44.320,21	12.256,47
TOTAL		160.841,92	149.035,71

A continuación el número del personal que trabajó en los años 2018 y 2017:

EMPLEADOS Y TRABAJADORES	NÚMERO	
	2018	2017
TOTAL MUJERES	4	4
TOTAL HOMBRES	15	14
TOTAL	19	18

2. Servicios Generales

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
SERVICIOS GENERALES				
Agua	42.585,52	46.676,85	(4.091,33)	-8,77%
Luz	75.643,81	78.958,38	(3.314,57)	-4,20%
Teléfono	4.364,98	4.748,37	(383,39)	-8,07%
Tv Cable	3.541,68	3.385,54	156,14	4,61%
Total	126.135,99	133.769,14		

El consumo de servicios básicos como: agua, teléfono y servicio eléctrico, se refleja una disminución mínima en comparación al año 2017.

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 2018, 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		
06/08/2018	2150293	ASEGURADORA DEL SUR	1024059	23/07/2018	01/07/2019	Incendio	15.837.383,61
06/08/2018	2150294	ASEGURADORA DEL SUR	1024067	10/07/2018	01/07/2018	Incendio	2.339.904,00
06/08/2018	2150295	ASEGURADORA DEL SUR	1024070	10/07/2018	01/07/2019	Robo	45.000,00
06/08/2018	2150296	ASEGURADORA DEL SUR	1024076	10/07/2018	01/07/2019	Equipo Electrónico	234.618,17
06/08/2018	2150297	ASEGURADORA DEL SUR	1024072	10/07/2018	01/07/2019	Responsabilidad civil	150.000,00
06/08/2018	2150299	ASEGURADORA DEL SUR	1024075	10/07/2018	01/07/2019	Dinero y Valores	55.000,00

5. Vigilancia y seguridad

La compañía mantiene contrato de tercerización con la empresa Imbaseguridad por todo el período 2018.

6. Mantenimiento

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
MANTENIMIENTO				
Mantenimiento edificio	-	45.750,19	(45.750,19)	-100,00%
Mantenimiento Muebles y enseres	750,00	768,00	(18,00)	-2,34%
Mantenimiento maquinaria	3.540,76	7.337,67	(3.796,91)	-51,75%
Mantenimiento escaleras eléctricas	28.399,94	16.442,86	11.957,08	72,72%
Mantenimiento Ascensores de pasajeros	6.511,50	7.691,00	(1.179,50)	-15,34%
Mantenimiento Software	1.011,36	350,00	661,36	188,96%
	40.213,56	31.821,53		

NOTA No. 25.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de gastos financieros es:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Intereses sobregiros y otros financiamientos	134.851,47	137.859,94	(3.008,47)	-2,18%
Servicios Bancarios	1.034,47	726,47	308,00	42,40%
Interés Préstamos Bancarios	630.872,44	531.912,53	98.959,91	18,60%
Servicios bancario contribución Solca	2,42	41.139,65	(41.137,23)	-99,99%
Total	766.760,80	711.638,59		

La tasa de interés nominal anual de los préstamos con bancos locales con vencimientos en 360 y 2160 días, fluctuó entre el 7.25% y el 11.20%.

NOTA No. 26.- OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle otros gastos es:

	2018 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Multas tributarias	-	67,04	(67,04)	100,00%
Gastos no operacionales	382.143,56	73.534,42	308.609,14	419,68%
Otros gastos	361,00	361,00	-	0,00%
Gasto sujetos a reembolso	14.519,28	6.829,42	7.689,86	100,00%
Total	397.023,84	80.724,84		

El valor de 382.143.56 de gastos no operacionales corresponde a que en el año 2018 se registro al gasto el anticipo de proveedores perteneciente a Consorcio Royal por el valor de 371.728,69 porque no entrega facturas.

NOTA No. 27.- UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	VARIACIÓN	%
	Valor USD	Valor USD	Valor USD	VARIACIÓN
Resultado del año	<u>304.608,00</u>	<u>395.744,18</u>	(91.136,18)	-23,03%
Número de acciones	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>	-	0,00%
	0,30	0,39	0,03	7,66%

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

Para el año 2018, el número de acciones es de 1.010.000 mediante resolución de la Junta General de Accionistas. Para el año 2018, el valor por acción disminuye a relación al año 2017.

NOTA No. 28.- 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.

Con fecha 08 de mayo del 2018, mediante acta de control y seguimiento No. 002119, el ingeniero Jorge Arturo Castro, realiza la siguiente observación. "En el término de (3) días Laguna Mall, presentará la documentación pertinente que verifique el cumplimiento de la observación vinculante realizada en la primera auditoria ambiental. En el término de (3) días Laguna Mall, presentará a documentación que evidencie el cumplimiento de las obligaciones ambientales en lo que respecta a sus auditorías ambientales de cumplimiento, disposición que se procedió a dar cumplimiento conforme a lo solicitado, lo cual se adjuntará mediante documentos certificados al momento de proceder a evacuar la prueba dentro de la presente causa.

Con fecha 21 de septiembre del 2018, mediante oficio No. GPI-DGAM-2018-0988-O, en la cual dispone se realice el pago de tasas ambientales previo a la aceptación de la auditoría ambiental de cumplimiento del proyecto centro comercial Laguna Mall julio 2014 – julio 2015, disposición que se procedió a dar cumplimiento conforme a lo solicitado, lo cual se adjuntará mediante documentos certificados al momento de proceder a evacuar la prueba dentro de la presente causa.

Con fecha 26 de octubre del 2018, mediante oficio No. GPI-N-DGAM-2018-0968-O, en la cual se manifiesta su aceptación a la auditoría ambiental de cumplimiento del proyecto centro comercial Laguna Mall julio 2014 – julio 2015, el mismo que se adjuntará mediante documentos certificados al momento de proceder a evacuar la prueba dentro de la presente causa.

Con fecha 30 de octubre del 2018, mediante oficio No. GPI-N-DGAM-2018-0979-O, en donde se procede a realizar observaciones a los términos de referencia para la realización de la segunda auditoría ambiental de cumplimiento del proyecto centro comercial Laguna Mall periodo julio 2015 a julio 2017, observaciones que se procedieron a dar cumplimiento conforme a lo dispuesto, lo cual se adjuntará mediante documentos certificados al momento de proceder a evacuar la prueba dentro de la presente causa.

Con fecha 26 de noviembre del 2018, mediante oficio No. GPI-N-DGAM-2018-1107-O, en la que se aprueba los términos de referencia para la realización de la segunda auditoría ambiental de cumplimiento del proyecto centro comercial Laguna Mall periodo julio 2015 a julio 2017, documento que de ser necesario se adjuntará mediante documento certificados al momento de proceder a evacuar la prueba dentro de la presente causa.

Con fecha 18 de diciembre del 2018, mediante acta de control y seguimiento No. 002040, el ingeniero Jorge Arturo Castro, realiza la siguiente observación. "En el término de 10 días el centro comercial Laguna Mall, presentará en las oficinas de la Dirección General de Ambiente del GPI, la póliza de fiel cumplimiento al PMA aprobado por la autoridad ambiental competente", disposición que se procedió a dar cumplimiento conforme a lo solicitado.

NOTA No. 29.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 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 2018.

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

1.050.814,05 / 4.408.281,58 **0,24**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez mayor que la del año 2017, 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 0,24 ctvs de dólar para cubrir dicha obligación.

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

17.458.132,30 / 14.596.069,81 **1,20**

Este indicador muestra que los activos son 1.20 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

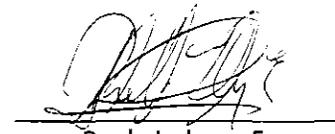
304.608,00 / 2.924.543,99 **0,10**

Al finalizar el ejercicio económico 2018 la Compañía obtiene una utilidad, con una rentabilidad del 10% con respecto a las ventas totales.

NOTA No. 31.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.


Patricio Hidrobo E.
PRESIDENTE EJECUTIVO


Paola Imbago E.
CONTADORA
Nro. Registro 35563