

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

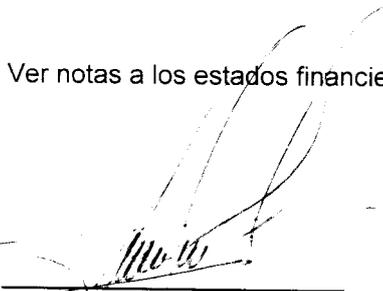
30 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

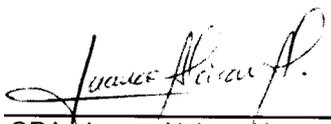
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	555.977	168.715
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	1.279.072	2.422.454
Inventarios	6	50.784	560.670
Activo por impuesto corriente	11	107.046	46.947
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.992.878</u>	<u>3.198.786</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipos	7	32.556	26.769
Propiedades de inversión	8	2.566.906	1.728.960
Otros activos		1.356	1.356
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>2.600.819</u>	<u>1.757.085</u>
TOTAL ACTIVO		<u>4.593.697</u>	<u>4.955.871</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	9	206.794	256.677
Obligaciones financieras	10	-	175.000
Pasivo por impuesto corriente	11	3.233	6.339
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>210.027</u>	<u>438.016</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	16	3.167.677	3.167.677
TOTAL PASIVO		<u>3.377.704</u>	<u>3.605.693</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	2.000	2.000
Aporte futura capitalización	13	790.980	995.005
Reserva legal	14	1.000	1.000
Resultados acumulados	15	422.014	352.173
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.215.994</u>	<u>1.350.178</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>4.593.697</u>	<u>4.955.871</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General


CPA Juana Alcivar Alvarado
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

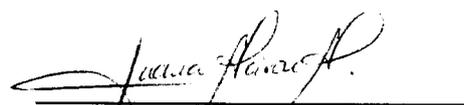
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
INGRESOS			
Ventas de terrenos		227.182	375.170
Arrendamiento operativo		370.059	412.404
Otros		7.267	-
		<u>604.508</u>	<u>787.575</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		197.644	355.216
Honorarios		93.866	99.376
Gasto de oficina		134.454	131.158
Impuestos y contribuciones		17.365	22.091
Depreciación	7 y 8	35.507	97.288
Financieros	10	4.270	34.326
Otros		24.693	11.780
		<u>507.798</u>	<u>751.235</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		96.709	36.340
Impuesto a la renta	11	<u>26.869</u>	<u>37.718</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL		<u>69.840</u>	<u>(1.378)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



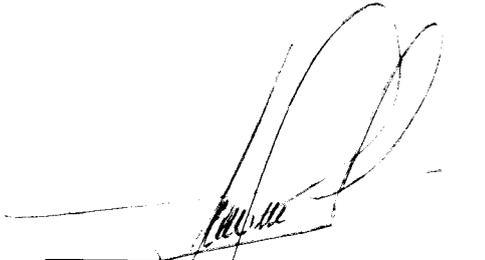
CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2013		2.000	995.005	1.000	353.552	1.351.557
Pérdida integral		-	-	-	(1.378)	(1.378)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	14	<u>2.000</u>	<u>995.005</u>	<u>1.000</u>	<u>352.173</u>	<u>1.350.178</u>
Retiro de aportes		-	(204.025)	-	-	(204.025)
Utilidad integral		-	-	-	69.840	69.840
Saldos al 31 de diciembre de 2014	14	<u>2.000</u>	<u>790.980</u>	<u>1.000</u>	<u>422.014</u>	<u>1.215.993</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General

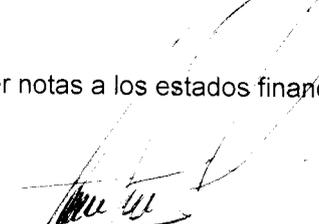


CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

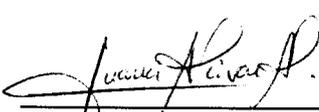
PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		1.740.623	833.115
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(247.527)	(193.388)
Intereses pagados	10	(4.270)	(34.326)
Impuesto a la renta		(28.623)	(50.994)
Otros pagos por actividades de operación		185.324	(354.854)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.645.527</u>	<u>199.553</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adiciones de mobiliario y equipos	7	(9.958)	(23.654)
Adiciones de propiedades de inversión	8	(869.283)	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>(879.241)</u>	<u>(23.654)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Pago de obligaciones financieras	10	(175.000)	(75.000)
Retiro de aporte de accionistas		(204.024)	-
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(379.024)</u>	<u>(75.000)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		387.261	100.899
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	4	168.715	67.815
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	4	<u>555.977</u>	<u>168.715</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) integral		69.840	(1.378)
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	7 y 8	35.507	97.288
Impuesto a la renta	11	26.869	37.718
		<u>132.217</u>	<u>133.628</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		1.143.381	(48.227)
Disminución en inventarios		509.886	245.335
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(60.099)	(9.589)
(Aumento) en otros activos		-	-
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(49.884)	(83.507)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(29.975)	(38.087)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>1.645.527</u>	<u>199.553</u>

Ver notas a los estados financieros



 Sr. Juan Santos Garcés
 Gerente General



 CPA Juana Alcivar
 Contadora

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

PROPIEDADES EXCLUSIVAS PROPEX S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 13 de Junio del 2006 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Julio del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondón. Su actividad principal es la adquisición, promoción, construcción, administración y venta de bienes inmuebles.

La Compañía es propietaria de los terrenos donde se construye a través de terceros los proyectos de oficinas y locales comerciales denominados Samborondón Bussines Center (SBC), y Samborondón Office Center (SOC) ubicado en el km 1,5 vía la Puntilla - Samborondón, la operación de la compañía es la venta de las alícuotas de los terrenos con su infraestructura urbana, y el arriendo de locales en el Edificio SBC.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2014. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “prestamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se

miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras 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.

- c. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo y se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

2.5 Propiedades y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificaciones	2,5%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%

La compañía asignó un valor residual del 35% del costo de los oficinas y parqueos, a valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1 Impuesto 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 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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.

La referida norma establece 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.

2.6.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en los resultados del periodo en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la factura de venta.

2.8 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los 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 más cercano en el que se conocen.

2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Durante el período la Compañía no ha reconocido pérdida por deterioro de sus activos.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Efectivo en caja y bancos	66.236	168.715
Certificado de inversión con vencimiento hasta marzo de 2015 e intereses	489.740	-
	<u>555.977</u>	<u>168.715</u>

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Clientes	16.089	15.023
Partes relacionadas (Nota 15)	1.142.944	2.370.842
Otros	120.039	36.589
	<u>1.279.072</u>	<u>2.422.454</u>

6 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre corresponde al costo de la alicuota de terrenos de oficinas y parqueos en el Edificio Samborondon Office Center (SOC) ubicado a la altura del km 1.5 de la vía a Samborondon.

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

	<u>12-31-2013</u>	Adiciones	Bajas	<u>12-31-2014</u>
Muebles y enseres	6.202	-	-	6.202
Equipo de computación	2.501	-	(5)	2.496
Instalaciones	19.964	9.963	-	29.928
	<u>28.668</u>	<u>9.963</u>	<u>(5)</u>	<u>38.626</u>
Depreciación acumulada	(1.898)	(4.171)	-	(6.069)
	<u>26.769</u>	<u>5.792</u>	<u>(5)</u>	<u>32.556</u>

	<u>1-1-2013</u>	Adiciones	<u>12-31-2013</u>
Muebles y enseres	4.320	1.882	6.202
Equipo de computación	695	1.806	2.501
Instalaciones	-	19.964	19.964
	<u>5.015</u>	<u>23.653</u>	<u>28.668</u>
Depreciación acumulada	(663)	(1.235)	(1.898)
	<u>4.352</u>	<u>22.418</u>	<u>26.769</u>

8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>12-31-2013</u>	Adiciones	<u>12-31-2014</u>
Edificaciones	1.921.067	869.283	2.790.350
Depreciación acumulada	(192.107)	(31.336)	(223.443)
	<u>1.728.960</u>	<u>837.947</u>	<u>2.566.907</u>

9 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Anticipos de clientes (1)	133.539	171.257
Fondo de garantía	60.843	72.161
Otros	12.412	13.259
	<u>206.794</u>	<u>256.677</u>

(1) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta de locales en los Edificios SBC y SBC - OC.

10 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Banco Bolivariano		
Préstamo con pagos trimestrales de capital a partir de abril del 2012 vencimiento en febrero 2013	-	175.000
	<u>-</u>	<u>175.000</u>
Menos vencimiento corriente	-	(175.000)
	<u>-</u>	<u>-</u>

La compañía registró gastos financieros por \$4.270 (\$34.326 en 2013) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

11 - IMPUESTOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	24.485	22.732
Impuesto al valor agregado	82.560	24.215
	<u>107.046</u>	<u>46.947</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	1.421	3.834
Impuesto al valor agregado	1.812	2.505
	<u>3.233</u>	<u>6.339</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	(22.732)	(9.455)
Anticipo pagado		(22.003)
Retenciones de terceros	(28.623)	(28.991)
Impuesto causado	26.869	37.718
Saldo al final del año	<u>(24.485)</u>	<u>(22.732)</u>

Durante los años 2014 y 2013 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.014	2.013	
Inversiones Inmobiliarias CMA S.A.	Panameña	1.999	1.999	99,95
Santos Garces Juan Miguel	Ecuatoriana	1	1	0,05
		<u>2.000</u>	<u>2.000</u>	<u>100,00</u>

13 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2011 la compañía relacionada Consmural S.A. efectuó la aportación de obras de construcción de locales comerciales, oficinas y parqueos en el Edificio Samborondon Bussines Center por \$995,005 posteriormente cedió derechos de aportaciones por \$816.542 a favor del inversionista extranjero NEREUS ESTATES CORP.

14 - RESERVA LEGAL

La Ley de compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir perdidas de operación o para capitalizarse.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.014	2.013
Utilidades acumuladas, distribuibles	296.357	225.140
Reserva especial	125.656	131.062
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2)	-	(4.028)
	<u>422.013</u>	<u>352.173</u>

(2) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

16 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar	
	2.014	2.013	2.014	2.013
Inconsacorp S.A. (3)	137.066	1.137.653	-	-
Consmural S.A.	-	212.024	-	-
Tassoteli S.A.	274.000	394.000	-	-
Urbaland S.A.	731.879	627.165	-	-
Accionistas (4)	-	-	3.167.677	3.167.677
	<u>1.142.944</u>	<u>2.370.842</u>	<u>3.167.677</u>	<u>3.167.677</u>

(3) Préstamos efectuados para la ejecución de las obras de construcción del Edificio Samborondon Office Center (SOC) sin plazo de vecimiento, ni intereses.

(4) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

Transacciones con partes relacionadas

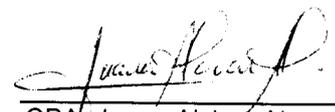
	2.014	2.013
Gasto por promoción y administración del edificio	-	150.000
Pagos por arriendo de oficina	16.410	-
Pagos por honorarios administrativos	146.880	-
Préstamos otorgados	164.345	-
Compra de inventarios	758.848	-

17 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Sr. Juan Santos Garcés
Gerente General



CPA, Juara Alcivar Alvarado
Contadora