

# **PREDIAL BIENES CIA.LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al 31 de  
diciembre de 2014

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIALBIENES CIA.LTDA.**, los cuales incluyen el estado sobre la posición financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

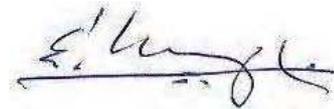
### **Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

18 de marzo de 2015  
Guayaquil, Ecuador

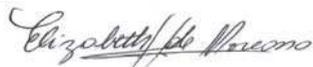


Edgar Naranjo L  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías Valores y  
Seguros No.015

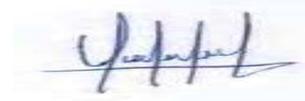
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	218,400	375,230
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota D)	106,000	100,000
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E)	13,604	138,895
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	3,078	6,974
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>341,082</b>	<b>621,099</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedad y equipo (Nota G)	318,267	341,706
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (Nota H)	265,725	108,430
Otros activos no corrientes	2,000	2,000
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>585,992</b>	<b>452,136</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>927,074</b>	<b>1,073,235</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar	920	5,270
Otras obligaciones corrientes	375	
Obligaciones corrientes con la administración tributaria	659	6,449
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,954</b>	<b>11,719</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con los accionistas	8,996	8,996
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>8,996</b>	<b>8,996</b>
<b>PATRIMONIO (Nota I)</b>		
Capital social	912,344	912,344
Reserva legal	8,338	1,399
Resultados acumulados	(4,558)	138,777
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>916,124</b>	<b>1,052,520</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>927,074</b>	<b>1,073,235</b>



Elizabeth Altamirano  
Gerente General

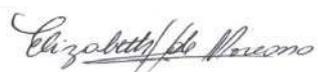


Erika Barragan  
Contadora General

**PREDIALBIENES CIA . LTDA .****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

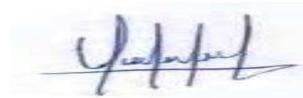
(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Alquileres	42,187	34,570
Otros ingresos (Nota J)	21,084	196,524
	<u>63,271</u>	<u>231,094</u>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos administrativos y ventas (Nota K)	61,983	86,581
	<u>61,983</u>	<u>86,581</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	1,288	144,513
Impuesto a la renta (Nota L)	5,846	5,736
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>(4,558)</u>	<u>138,777</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<u>(0.00)</u>	<u>0.15</u>




---

Elizabeth Altamirano  
Gerente General




---

Erika Barragan  
Contadora General

**PREDIALBIENES CIA . LTDA .****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>
Saldo al 1 de enero de 2013	912,344	1,399	25,011
Dividendos distribuidos			(25,011)
Utilidad del ejercicio			138,777
Saldo al 31 de diciembre de 2013	912,344	1,399	138,777
Dividendos distribuidos			(131,838)
Transferencia a reservas		6,939	(6,939)
Pérdida del ejercicio			(4,558)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>912,344</u>	<u>8,338</u>	<u>(4,558)</u>




---

Elizabeth Altamirano  
Gerente General




---

Erika Barragan  
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

**PREDIALBIENES CIA . LTDA .****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS**

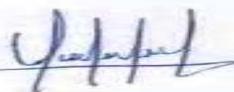
(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	152,624	28,570
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(41,141)	169,644
Otros ingresos	21,084	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>132,567</b>	<b>198,214</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(163,295)	(208,430)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(163,295)</b>	<b>(208,430)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	(131,838)	(25,011)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(131,838)</b>	<b>(25,011)</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(162,566)</b>	<b>(35,227)</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>375,230</b>	<b>410,457</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>212,664</b>	<b>375,230</b>




---

Elizabeth Altamirano  
Gerente General



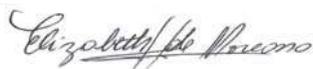

---

Erika Barragan  
Contador General

**PREDIALBIENES CIA . LTDA .****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

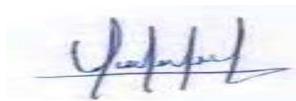
(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	(4,558)	138,777
Ajustes por:		
Depreciación	23,439	36,226
	<u>18,881</u>	<u>175,003</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	125,291	114,146
Cuentas y documentos por pagar	(9,764)	(90,935)
	<u>115,527</u>	<u>23,211</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><u>134,408</u></u>	<u><u>198,214</u></u>




---

Elizabeth Altamirano  
**Gerente General**




---

Erika Barragan  
**Contador General**

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

**A. PREDIALBIENES CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre de 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil, el 4 de octubre de 2007, siendo su actividad económica principal la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles. Según su objeto social de constitución, la Compañía se dedicará también al desarrollo de proyectos de construcción y remodelación de toda clase de edificaciones, a la construcción y remodelación de toda clase de inmuebles, entre otras actividades relacionadas con el sector de la construcción.

Mediante escritura pública del 7 de octubre de 2008, la Compañía aumentó de capital social a US\$1,201,526. Este aumento de capital se realizó a través de la aportación del departamento ubicado en la Urbanización "Bosques de Castilla" y del Condominio "Onyx", ubicado en la Urbanización Kennedy Norte. Estos inmuebles constituyen el principal activo de la Compañía.

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Propiedad y equipo: Se denomina propiedad y equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía, cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro (si aplica). El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil. Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad y equipo.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Para la medición posterior de los terrenos y edificios, la Administración de la Compañía aplica el método de revaluación a partir de una tasación realizada por peritos calificados. El efecto de estos avalúos, se registra en la cuenta patrimonial de "Reserva por valuación de activos fijos", según el párrafo 39 de NIC 16.

La vida útil estimada de las propiedades, planta y equipos es como sigue:

<b>ACTIVOS</b>	<b>AÑOS</b>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles de oficina	10
Herramientas y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Cuentas por cobrar: Incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por las ventas de productos y servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Impuesto a la renta corriente: 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.

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 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.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los alquileres en el curso normal de las operaciones de la Compañía y se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al arrendatario.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, y riesgos de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.

## **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

### **B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo.
- Riesgo operacional.

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Administración hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como.

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Caja		300	300
Bancos locales	(1)	218,100	374,930
		<u>218,400</u>	<u>375,230</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente No. 02013018120 de Banco de la Producción Prohubanco S.A.

**D. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:**

Corresponde a inversión en Banco de la Producción Prohubanco S.A.; la renovación vigente al 31 de diciembre de 2014, fue emitida el 1 de febrero de 2014, vencimiento el 1 de febrero de 2015, y tasa de interés anual del 6%.

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Cientes		10,917	10,582
Anticipos a proveedores		238	128,313
Intereses por cobrar	(1)	2,449	
		<u>13,604</u>	<u>138,395</u>

(1) Corresponde a intereses generados en portafolio de inversiones (Ver Nota G).

**F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(1)	504	6,242
Retenciones de impuesto al valor agregado			732
Anticipo de impuesto a la renta		2,574	
		<u>3,078</u>	<u>6,974</u>

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****G. PROPIEDAD Y EQUIPO:**

	<b>Saldo al 01/01/2014</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Edificios	446,711		446,711
Muebles y enseres	1,625		1,625
Vehículos	15,323		15,323
Instalaciones	3,360		3,360
	467,019		467,019
(-) Depreciación acumulada	125,313	23,439	148,752
	<u>341,706</u>	<u>(23,439)</u>	<u>318,267</u>

**H. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:**

Institución	Fecha		Tasa de interés	Valor Nominal (US\$)	Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013
	Inicio	Vencimiento				
Calbaq S.A.	22/01/2013	22/01/2018	8.00%	62,783	41,179	54,401
Fideicomiso de Titularización 29 de Octubre	27/12/2012	27/12/2016	8.00%	54,400	26,845	40,992
Esculapio S.A.	08/03/2013	08/03/2018	8.00%	34,076	23,466	13,037
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	7.50%	64,636	57,696	
Centuriosa S.A.	11/03/2014	11/03/2019	8.00%	65,920	54,955	
L'iris S.A.	26/10/2012	26/10/2018	8.00%	4,375	4,333	
Quimipac S.A.	18/07/2014	18/07/2019	8.00%	60,864	57,251	
					<u>265,725</u>	<u>108,430</u>

**I. PATRIMONIO:**

**Capital social:** El capital social está constituido por 912,344 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**J. OTROS INGRESOS:**

Corresponde a los intereses ganados en portafolio de inversiones.

**K. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:**

	Años terminados al	
	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Depreciación	23,439	36,226
Mantenimiento	3,367	2,505
Impuestos y contribuciones	11,412	14,205
Otros	23,765	36,645
	<u>61,983</u>	<u>86,581</u>

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****L. IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. el aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no mantiene trabajadores por lo que no registra participación del 15% por utilidades.

Para los años 2014 y 2013, la Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad contable	1,288	144,513
Menos: Ingresos exentos	21,084	196,524
Más: Gastos no deducibles	3,739	1,870
Base para cálculo de impuesto a la renta	<u>(16,057)</u>	<u>(50,141)</u>

Según el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, y por ende, deberá ser considerado para la liquidación del impuesto.

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido otros asuntos o circunstancias que puedan afectar la presentación razonable de los estados financieros a la fecha antes mencionada.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados sobre la posición financiera
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## **SECCIÓN II**

---

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

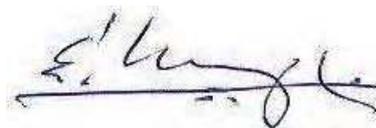
**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y  
OTROS DELITOS**

A los Accionistas  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros incluyen los siguientes:
  - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
  - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
  - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
  - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
  - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
5. **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, tiene como actividad principal compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
6. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. A continuación nuestros comentarios :
7. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Administración de la Compañía, y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



18 de marzo de 2015  
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No.015