

SORRENTO HOLDING CORP

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL:
31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**



**AUDIHOLDER C.TDA.
AUDITORES
SC.BNAE-526**

Índice

Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de flujo de efectivo	5-6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Notas a los estados financieros	8 - 20

Abreviaturas usadas:

US\$:	Dólares de Estados Unidos de América
NIC:	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF:	Normas Internacionales de Información Financiera



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y la Junta Directiva de:
SORRENTO HOLDING CORP

1. Hemos auditado el Estado de situación financiera adjunto de **SORRENTO HOLDING CORP**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, basado en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas por los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SORRENTO HOLDING CORP**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas uniformemente.

4. Nuestra evaluación del Control Interno y la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2014 de **SORRENTO HOLDING CORP**, requeridos por disposiciones reglamentarias vigentes, se emiten por separado.

Guayaquil, Marzo, 15 del 2015

Andrés Borda & Hda.
AUDIHOLDER C.TDA.
Reg. No. SC. RNAE-526
Guayaquil - Ecuador

Gustavo Macías R.
GUSTAVO MACÍAS R., CPA, EC.
SOCIO
Reg. No. 18755

SORRENTO HOLDING CORP.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en Dolares USA)

ACTIVOS		NOTAS		2014	2013
ACTIVOS CORRIENTES:					
Efectivo en caja y bancos	3	48,913	134,853		
Cuentas por Cobrar, neto	4	174,798	124,039		
Gastos anticipados	5	84,682	45,056		
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		308,393	303,948		
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
Propiedades y Equipos, neto	6	3,076,943	10,869,671		
Activo por impuesto diferido y otros	7	0.00	5,283		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		3,076,943	10,874,954		
TOTAL ACTIVOS		3,385,336	11,178,902		
PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS					
PASIVOS CORRIENTES:					
Cuentas y Documentos por pagar	8	176,128	155,497		
Otras Cuentas por pagar	9	1,276,914	599,213		
Pasivos acumulados	10	28,011	9,991		
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,481,053	764,701		
PASIVOS NO CORRIENTES					
Pasivo por impuesto diferido	11	19,300	19,300		
Cuentas por pagar largo plazo	12	1,524,020	1,901,522		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1,543,320	1,920,822		
TOTAL PASIVOS		3,024,373	2,685,523		
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS					
Capital Social	13	2,000	2,000		
Aportes para futura capitalización	14	173,778	8,353,210		
Resultado acumulado NIIF 1era vez	15	156,773	156,773		
Reserva		750	750		
Utilidades Retenidas		(19,354)	10,278		
Utilidad (perdida) del Ejercicio		47,016	(29,632)		
TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS		360,963	8,493,379		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3,385,336	11,178,902		

Ver Notas de los Estados Financieros

Angel Sanchez Arce

Apoderado

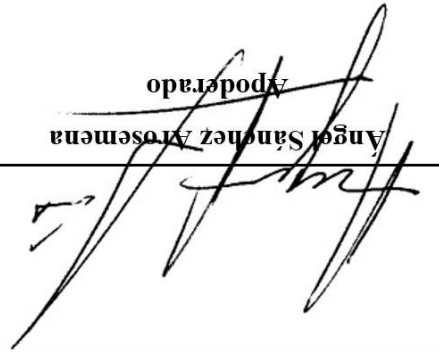
</

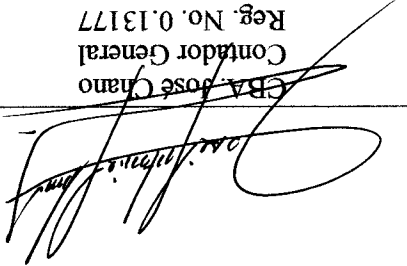
Ver Notas de los Estados Financieros

SORRENTO HOLDING CORP.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
 (Expresado en Dolares USA)

Notas	2014	2013
INGRESOS:		
Ventas Netas	810,772	805,677
Otros ingresos	20,000	20,000
TOTAL INGRESOS	830,772	825,677
GASTOS OPERACIONALES		
(-) Gastos de administración y ventas	15	430,622
(-) Gastos de administración No corrientes	85,192	70,735
(-) Gastos Financieros y otros	182,109	122,906
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	697,923	783,354
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA	132,849	42,323
Menos:		
15% Participación Trabajadores	(19,927)	(6,348)
22% Impuesto a la Renta (anticipo pagado)	(65,906)	(65,607)
UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	47,016	(29,632)

Ver Notas de los Estados Financieros


 Angel Sanchez Arce
 Apoderado


 CBA Jose Chano
 Contador General
 Reg. No. 0.13177

SORRENTO HOLDING CORP.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
 (Expresado en Dolares)

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,175,376	1,290,753
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(818,062)	(978,094)
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación	357,314	312,659
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Retiro inversión en terreno	8,179,433	
(Compra) venta de activos fijos, netos	(446,013)	0.00
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	7,733,420	0.00
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otros de financiación	2,759	0
Aportes futuro aumento capital	(8,179,433)	121,986
Pago de préstamos y dividendos	0	(467,488)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(8,176,674)	(345,502)
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(85,940)	(32,843)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	134,853	167,696
CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	48,913	134,853

Ver Notas a los Estados Financieros

Ángel Sánchez Arsemena

Apoderado

CBA, José Chano
 Comandor General
 Reg. No. 0.13177

SORRENTO HOLDING CORP.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en Dolares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO:	47,016	(29,632)

AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION

Participación de trabajadores	19,927	6,348
Depreciaciones	59,308	58,484
Provisión cuentas incobrables	0	243

(Aumento) Disminución en:

Cuentas por cobrar	0	0
Gastos pagados por anticipados	(39,626)	37,315

Aumento (Disminución) en:

Cuentas por cobrar	(50,759)	(53,610)
Cuentas por pagar	298,145	99,725
Gastos acumulados por pagar	18,020	196,786
Otros activos	5,283	(3,000)

Total ajustes

310,298	342,291
----------------	----------------

EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION

357,314	312,659
----------------	----------------

Ver Notas a los Estados Financieros

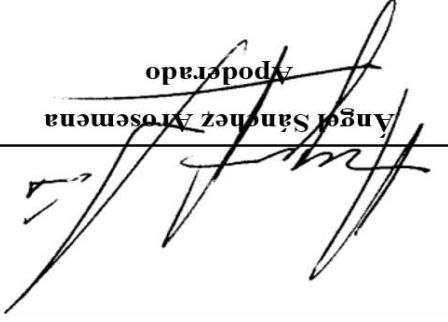
Ángel Sánchez Arce
 Apoderado

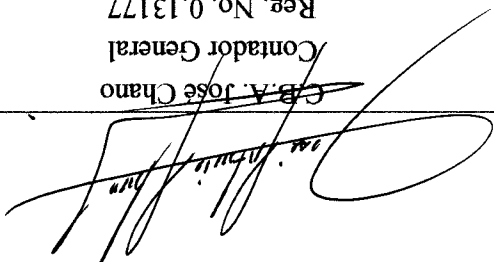
CBA José Chano
 Contador General
 Reg. No. 0.13177

SORRENTO HOLDING CORP.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
 (Expresado en Dólares)

	APORTES FUTURAS CAPITALIZ	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUM. NIIF	UTILIDAD (PERDIDA) ACUMULADA	UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al: 31- Dic -13	2,000	8,353,210	156,773	10,278	(29,632)	8,493,379
Movimientos del 2014						
Transferencia saldo perdida 2013	-0-	-0-	-0-	(29,632)	29,632	-0-
Ajuste de perdidas acumuladas	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
Aporte futuro aumento de capital	-0-	(8,179,432)	-0-	-0-	-0-	(8,179,432)
Pago de impuesto a la renta 2013	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-	-0-
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	-0-	-0-	-0-	-0-	47,016	47,016
Saldo al: 31- Diciembre del 2014	2,000	173,778	750	156,773	(19,354)	360,963

Ver Notas de los Estados Financieros


 Angel Sanchez Arce
 Apoderado


 C.B.A. Jose Chano
 Contador General
 Reg. No. 0.13177

SORRENTO HOLDING CORP.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía **SORRENTO HOLDING CORP.**, es una sociedad constituida y existe bajo las leyes panameñas mediante escritura pública el 29 de agosto de 1994, e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de mayo del 2007, en la ciudad de Panamá – Panamá, pasando a domiciliarse en el Ecuador mediante protocolización de escritura pública los días 29 de octubre y 27 de diciembre del 2007.

La Superintendencia de Compañías aprobó este acto mediante resolución No. 0053 el 8 de enero del 2008; debidamente inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Su actividad principal es la compra, alquiler y venta de bienes inmuebles.

La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único del Contribuyente No. 0992559772001 y su dirección electrónica es administracion@vclasterrazas.com.

Operaciones. - La compañía inició sus operaciones en el año 2008. Su actividad principal es la compra alquiler y venta de bienes inmuebles

Retorno Económico. - Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Transcurrido el año 2014, se pueden señalar que la economía ecuatoriana creció en el 4,0% muy por debajo del 4,5% del ejercicio anterior, crecimiento que sigue siendo impulsada básicamente por la inversión pública, que se ha beneficiado de un precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente US\$95,00 en el año 2014, pero que tiene un revés en el año 2015 con el desplome de los precios internacionales del barril de petróleo de hasta un 50% de la tarifa anterior; ingresos tributarios que se han incrementado de forma importante y el financiamiento proveniente de China. Y segundo, la puesta en vigencia de un paquete de leyes que hacen que la actividad empresarial privada esté mucho más regulada que antes. Para el año 2015 el Gobierno nacional prepara una política de cambio para afrontar la caída de los precios internacionales del barril de petróleo y no afectar la matriz productiva, que sin lugar a dudas este cambio beneficiará al sector de la producción y afectará al sector importador, con la finalidad de ajustar la balanza de pagos la cual ha venido a menos en los últimos años, las medidas del gobierno van desde eliminar ciertas partidas arancelarias, poner salvaguardias a productos de la comunidad andina, y prohibiendo las importaciones de ciertos productos.

NOTA. 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación de los Estados Financieros. - La Compañía prepara sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros son preparados a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y leyes promulgadas por el consejo de Normas de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2009 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de compañías.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de SORRENTO HOLDING CORP., por ser una empresa sujeta y regulada por la Superintendencia de Compañías, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, sin embargo la compañía se auticipo a las normas el 1 de enero del 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2010 como período de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2011 en adelante.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue emitida en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución no. SC.Q.01.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que operan por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina.

A la fecha de emisión de los estados financieros (15 de Marzo del 2015), se han publicado hasta la NIIF (IFRS) # 13 "Medición del valor razonable" por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aun en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan períodos económicos desde el 2016 y hasta el 2017 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 14 y la NIIF 15; sin embargo SORRENTO HOLDING CORP., evaluará en su debido tiempo, las disposiciones de las nuevas normas contables y el impacto que ellas tengan en los registros contables y su significancia para el desarrollo de las operaciones.

Información por segmentos - Los estados financieros adjuntos presentan información (opcional) de los segmentos del negocio de SORRENTO HOLDING CORP. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los mismos que incluyen los ingresos y costos derivados de las transacciones operativas de la Compañía, incluidos en base a la NIIF 8 (Segmentos de Operación), nota 15

Declaración explícita y sin reservas - La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 15 de marzo del 2015 y los mismos estuvieron a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación respectiva.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la compañía, para la elaboración de los Estados Financieros:

Caja y Equivalentes del Activo- Para propósitos del estado de flujo de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos líquidos y convertibles en efectivo hasta 60 días.

Cuentas por cobrar comerciales.- Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable. La gerencia consideró no calcular la cartera a su valor razonable por considerar que era inmaterial dicho monto.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar una estimación para cuentas de cobranzas dudosas con cargos a resultados del periodo, de acuerdo con la antigüedad de los saldos. La compañía no mantiene cobranzas judiciales importantes, pero en caso de haberlo se incluye en la política una provisión para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presentan probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha cuenta.

La compañía no ha realizado provisión para cuentas incobrables en el presente ejercicio, y se mantiene el monto acumulado al 31 de diciembre del 2014 en la suma de 11,908. La compañía mantuvo una cartera sana y recuperable en el corto plazo, la provisión acumulada es suficiente para cubrir posibles contingencias de recaudo.

Gastos Pagados por Anticipado.- Son reconocidos al costo y lo constituyen depósitos en garantía y pólizas de seguros adquiridas localmente y las cuales son amortizadas durante su vigencia con el método de línea recta (método del devengado).

Propiedades, y equipos.- El rubro de propiedades, y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

El costo inicial de propiedades, plantas y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de operación y uso.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	Edificios e instalaciones		Maquinaria	
	Años	%	Años	%
LORTI	20		10	
NHIF	50		10	
			2	

La compañía ha considerado en su conjunto en la cuenta de Edificios las instalaciones, muebles y enseres y equipos para efectos de depreciación, lo cual difiere en los porcentajes aprobados por la autoridad fiscal para cada bien activo de la compañía.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedades y equipos.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el periodo en que son incurridos.

Reserva para jubilación patronal. - El pasivo reconocido en el balance general respecto del plan de pensión de beneficio definido es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general menos los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios como tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto de las pensiones

Beneficios a empleados -

Generales de negocio. - La compañía mantiene póliza que cubren daños de sus activos y el de sus trabajadores. La cobertura de dichas pólizas incluye: incendio, robo y responsabilidad civil.

Mercado. - La compañía opera principalmente en el mercado inmobiliario siendo su actividad principal el alquiler de locales comerciales y explotación del centro comercial

Riesgo de liquidez. - Al 31 de diciembre del 2014, los activos corrientes representan el 9.11 % (2.72% en el 2013), con relación a los activos totales. El capital de trabajo es de US\$ (1,172,660) (en el 2013, US\$ (460,753), y el índice de liquidez en el periodo fue de 0.21 (en el 2013, 0.39). Las operaciones financieras se encuentran cubiertas en el largo plazo.

Las NIIF requiere ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a SORRENTO HOLDING CORP., tales como: liquidez, mercado, financieros y generales de negocio, los cuales se detallan a continuación:

Cuentas por pagar. - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo, nota 8.

Cuentas por cobrar. - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del ingreso y cuando es otorgada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 4.

Efectivo en caja y bancos. - Para propósito de elaboración del estado flujo de efectivo, la compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja y bancos, nota 3.

Un detalle es el siguiente:

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando vencen los derechos de recibir flujos de efectivo asociados al activo o se han transferido estos derechos a un tercero; se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o ha transferido su control. En el caso de pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Instrumentos financieros no derivados. - Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

sublitas, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a esta reserva, la estimación está sujeta a incertidumbres significativas. Las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de los ajustes y cambios en los supuestos utilizados se cargan o abonan a los resultados del año. (Cálculo de reserva estipulado en Art. 219 del código de trabajo)

Reserva para desahucio. - El valor de la reserva para desahucio se determina en base a un estudio actuarial, dicho estudio considera el valor actual del veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual, que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicio que prestara a la Compañía y que se pagaría al empleado al momento de la terminación de la relación laboral. La provisión por desahucio se carga a los resultados del año.

Reserva legal. - La ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Adopción por primera vez de las NIIF. - La compañía presentó sus primeros estados financieros bajo NIIF a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC/GT/CICP/AFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes fueron registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponde a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valoración o supervenir por revaluación de inversiones.

Reserva por valuación. - Se origina por el ajuste a valor de mercado realizado a los terrenos, instalaciones, maquinarias y equipos y vehículos, de conformidad con lo establecido en la Resolución SC/GT/CICP/AFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, establece que el saldo acreedor puede ser trasladado a la cuenta utilidades retenidas, en la medida que el activo revaluado sea utilizado por la compañía, sin embargo se transferirá cuando se produzca la baja o la venta del activo revaluado.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos. - La compañía reconoce sus ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad del bien. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Cuando el valor de los ingresos por ventas disminuye como parte del deterioro en el tiempo para el cobro de la transacción (tasa de interés implícita o explícita), a SORRENTO HOLDING CORP., ajusta su valor en libros a su monto recuperable, registrando dicho interés como un ingreso diferido (pasivo) siempre que sus cobros sean fijos o determinables utilizando para tales propósitos una tasa de interés que es estimada en base al rendimiento de recuperación efectiva, y que representó el 9.57 % al 31 de diciembre del 2014. La administración de SORRENTO HOLDING CORP., establece que para la preparación de información contable las cuentas de otros ingresos y gastos de carácter anual, se presentan como resultados de operaciones habituales.

Intereses pagados. - Son registrados mediante el método del devengado y se originan en los préstamos concedidos por la compañía relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil C.A.,

Participación de trabajadores en las utilidades. - La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula sobre la utilidad consolidada. El porcentaje que aplica la compañía es del 15% sobre la utilidad del ejercicio, el mismo que está de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas.

Impuesto a la renta. - La ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento de Aplicación Vigentes en la República del Ecuador, y con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, establecen que las sociedades pagaran sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 24% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 15% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. Durante los años 2014 y 2013, la compañía calculó y registró en resultados provisión para pago de impuesto a la renta aplicado la tasa del 22%, nota 16. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se contempla nuevas reducciones de impuesto a la renta, la misma que se aplicará hasta el ejercicio fiscal terminado al 2013 en el 22%

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del balance general, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

Al 31 de diciembre del 2014, la compañía no ha calculado el impuesto diferido (activo o pasivo), pues la administración considera que los efectos, son inmateniales en la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Uso de estimaciones y supuestos. - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideren razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto inmaterial sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosas, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo. La amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquiera diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posterior es registrada en los resultados del año en que ocurre.

Índice de precios al consumidor en el Ecuador. - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor y que son similares al preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Año terminado	Porcentaje de variación
Diciembre 31	
2012	4 %
2013	4 %
2014	4%

Cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan facturas de alquileres emitidas a clientes, las mismas que tienen vencimientos entre los 5 primeros días. **Otras cuentas por cobrar**, representa cheques protestados y post-fechaos que entregan los clientes a la compañía, que garantizan el pago y/o su trámite de recuperación.

Provisión para cuentas incobrables, constituye una estimación realizada por la Gerencia y durante el año 2014, la entidad no registro provisión para cuentas incobrables, sin embargo los montos provisionados acumulados al 31 de diciembre del 2014 cubren las cuentas incobrables, que son consideradas recuperables en el 100% de su monto.

TOTAL CUENTAS POR COBRAR	
Clientes	99,250
Cheques protestados y post-fechaos	17,053
Otras cuentas por cobrar	70,403
Sub-total	186,706
Menos: Provisión cuentas incobrables	(11,908)
	174,798
2014	
Clientes	119,085
Cheques protestados y post-fechaos	10,432
Otras cuentas por cobrar	6,430
Sub-total	135,947
Menos: Provisión cuentas incobrables	(11,908)
	124,039
2013	

(Dólares)

Las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están constituidas como sigue:

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Efectivo en caja y bancos incluye principalmente \$ 48,913 y \$134,853 al 31 de diciembre del 2014 y 2013 respectivamente, correspondiente a fondos depósitos en cuentas corrientes y de ahorros mantenidas en las instituciones bancarias locales, y están denominadas en dólares estadounidenses. Los fondos depositados en las cuentas corrientes y de ahorros se encuentran disponibles.

Total Caja Chica y Bancos	
Caja	200
Bancos	48,713
	48,913
2014	
Caja	200
Bancos	134,653
	134,853
2013	

(Dólares)

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están constituidos como sigue:

NOTA 3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al retirar la inversión en terrenos en el 100% de su monto y al no quedar saldo en el mismo, probablemente se estime que la depreciación acumulada de edificios contemple la inclusión de la depresión del mismo terrenos el mismo que de acuerdo a las Leyes Tributarias vigentes no sufren deterioro y no tendrían por qué depreciar su valor.

Las construcciones en curso realizadas en el presente ejercicio, corresponde principalmente a costos y gastos realizados sobre las nuevas inversiones y que la gerencia decidirá su desarrollo y el destino de los mismos.

Bajas - Al 31 de diciembre del 2014, los activos fijos están representados principalmente por los terrenos y edificios donde se desarrolló el centro comercial denominado "Las Terrazas". La Junta General de Accionistas resolvió retirar la inversión en terrenos y que fueron aportados por los accionistas para el desarrollo de nuevas inversiones.

DESCRIPCION	Saldo al:	Adición/ Retraso	Transferencia	Saldo
31/12/2013			Bajas/Ajustes	31-12-14
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	8,179,433	-0-	(8,179,433)	0.00
DEPRECIABLES				
Edificios	2,924,172	-0-	-0-	2,924,172
Construcciones en Curso		438,593	-0-	438,593
Maquinaria		7,420	-0-	7,420
Subtotal	11,103,605	446,013	(8,179,433)	3,370,185
Menos:			-0-	(293,242)
Depreciación acumulada	(233,934)	(59,308)		
Total Propiedades, Netos	10,869,671	386,705	(8,179,433)	3,076,943

----- MOVIMIENTO -----

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de las propiedades, plantas y equipos es como sigue:

NOTA 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS	84,682	45,056
Impuesto Renta Anticipo, (Retención Clientes) nota 16	31,585	42,709
Credito Tributario IVA	3,784	2,347
Varios	49,313	-0-
2014		2013

(Dólares)

NOTA 5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de los Gastos Anticipados es como siguen:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta cargos diferidos representa el impuesto diferido acumulado. Dicho registro fue efectuado con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta cargos diferidos representa el impuesto diferido activo. Dicho registro fue efectuado con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas

Provisión jubilación patronal menores a 10 años	0.00	702
Provisión de cuentas incoheribles	0.00	1,581
Inversiones en subsidiarias	0.00	3,000
TOTAL ACTIVO POR IMPTO. DIFERIDO Y OTROS	0.00	5,283
	2014	2013

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

(Notes)

Proveedores	55,065	(1)	TOTAL CUENTAS POR PAGAR	176,128
Depósitos en garantía	113,886			
Anticipo de clientes	5,670			
Cuentas por pagar varias	1,507			
	16,600			155,497
2013				

(1) Corresponde a valores entregados por los arrendatarios de los locales por concepto de Ikatana, cuyo monto equivale a 2 meses del arrendo mensual.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar está constituido como sigue:

(Dollars)

Anglo Ecuatoriana de Guayaquil C.A. (1)	1,156,914	1,276,914
Trasdate S.A.	120,000	0.00
Ángel Polibio Sánchez	2,003	599,213
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1,276,914	599,213

RESERVED

Angelika Sanchez

		TOTAL CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	
		Subsidio patronal y desahucio	(2)
		Anglo Ecuatoriana de Guayaquil (préstamo edificio)	(1)
2014	2013	1,512,264	1,892,524
1,524,020	1,901,522		

(Dólares)

como sigue:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

(1) Corresponde asiente aplicación NIIF reversión de depreciación activo fijo edificio revalorado del bien de 20 a 50 años, aplicado a la tasa del 22% de impuesto a la Renta

		TOTAL PASIVO POR IMPTO DIFER Y OTROS	
		Pasivo por impuesto diferido	(1)
2014	2013	19,300	19,300
19,300	19,300		

(Dólares)

constituidas como sigue:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas pasivos por impuestos diferidos, están

NOTA 11. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO Y OTROS

		TOTAL PASIVOS ACUMULADOS	
		31/12/2013	31-12-14
		Saldo al:	Saldo al:
		(+)	(-)
		Provisión	Pagos
		1,916	1,895
		704	682
		450	394
		2,111	2,111
		6,348	6,348
		417	535
		9,991	11,965
		29,985	28,011

(Dólares)

sigue:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de gastos acumulados por pagar, está constituidos como

NOTA 10. PASIVOS ACUMULADOS

(1) Corresponde a un préstamo local para la adquisición de un edificio, cuya fecha de vencimiento es 01 de enero del 2017, con un interés anual del 7,25%, por el año 2014 se transfirió a deuda a largo plazo USD. 635,485 (Nota 12)

La provisión de Reserva Legal correspondiente al ejercicio 2014, la compañía no ha efectuado la provisión respectiva, por cuanto la utilidad del ejercicio corriente fue absorbida por el pago del impuesto a la renta el cual según el cálculo legal fue superior en su aplicación

Reserva Legal. - La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2014 el saldo es de US\$ 750

NOTA 15. RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

Aportes para futuras capitalizaciones	
Saldo al inicio del periodo	8,353,210
(-) Retiro de la aportación en terrenos	(8,179,432)
Saldo al final del periodo	173,778
	<u>Dólares</u>

La cuenta aportes para futuras capitalizaciones está constituida por las aportaciones realizadas por los inversionistas y que al 31 de diciembre quedó en la cantidad de US\$ 173,778. Durante el año 2014 los inversionistas decidieron retirar la inversión en terrenos por un monto equivalente de US\$ 8,179,432

NOTA 14. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION

Capital social. - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la compañía lo constituye dos mil dólares americanos, cuyo valor fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, para domiciliarse en el Ecuador

NOTA 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

(2) Durante el año 2014, la Compañía registró a resultados provision para jubilación patronal; contabilizó a resultados \$2,758 por concepto de provisión para jubilación patronal y desahucio; el cual fue determinado con base a un Estudio Actuarial realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías en el año 2014

(1) Corresponde a la deuda a largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2014, con la compañía relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil, cuya tasa de interés anual es al 7,25% con fecha de vencimiento el 01 de enero del 2017, en esta cuenta se incrementó USD. 635,485, que corresponde parte de la deuda a corto plazo (Nota 9)

NOTA 16. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTA

Durante el año 2014 y 2013 un detalle es el siguiente:

MOVIMIENTO

	2014		2013	
Ingresos:	Ventas	Gastos de Operación	Ventas	Gastos de Operación
Ingresos por arrendos	612,973		634,050	
Ingresos por alicuotas	160,689		165,275	
Ingresos por servicios de adecuación	11,429			
Ingresos por concesión	12,077			
Ingresos varios	13,604			
Gastos de Operación	430,623 (1)		589,713	
Gastos financieros	92,109		122,906	
Otros	20,000	175,191	26,352	70,735
TOTALES	830,772	697,923	825,677	783,354

Gastos de operación: Adm. y ventas

Sueldos y beneficios	34,006	29,496
Depreciaciones	59,308	58,483
Seguridad	98,495	91,624
Limpieza	37,300	23,956
Publicidad	53,571	82,492
Impuestos y patentes municipales	44,433	117,909
Mantenimiento	58,774	69,932
Otros gastos de operación	44,736	115,821
TOTAL	430,623	589,713

(1)

El mayor valor de los gastos de operación del ejercicio 2014 corresponde al rubro de seguridad y mantenimientos y publicidad del centro comercial

NOTA 17. IMPUESTO A LA RENTA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaran a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Durante el ejercicio fiscal del 2014 y 2013, el gasto de impuesto a la renta causado fue determinado como sigue:

	2014	2013
Utilidad (perdida) antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	132,848	42,323
Menos:		
15% participación de trabajadores	(19,927)	(6,348)
Deducción incremento empleados	-0-	-0-
Más		
Gastos no deducibles	103,545	13,944
Base de cálculo	216,466	49,919
22 % de impuesto a la renta	47,622	10,982
Anticipo pagado presente ejercicio	65,906	65,607

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento del impuesto a la renta pagado fue el siguiente:

	2014	2013
Saldo por cobrar al inicio del año	(38,044)	(29,520)
Retenciones en la fuente del año	33,943	38,043
Crédito tributario de años anteriores del impuesto a la renta	35,686	34,186
Saldo a favor del contribuyente al final del año, nota 5	31,585	42,709

Los ejercicios económicos- financiero de los años: 2008 al 2014, están a disposición para la revisión de la autoridad fiscal

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico 2014 y a la fecha de entrega del informe de auditoría no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financieros.