

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

### EJERCICIO 2014

*Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2014*

## Contenido

Opinión \_\_\_\_\_

Análisis financiero \_\_\_\_\_

Estado de situación financiera \_\_\_\_\_

Estado de flujo de efectivo \_\_\_\_\_

Estado de cambio del patrimonio \_\_\_\_\_

Notas a los estados financieros \_\_\_\_\_

### Abreviaturas usadas

USD \$	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEA	Normas Ecuatorianas de Auditoría
IASB	International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)

### Opinión

#### 1. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

En mi calidad de Comisario de la Compañía **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.**, del Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, así como en las Notas a los Estados Financieros, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración, el Control de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.

#### 2. DANDO CUMPLIMIENTO A MIS RESPONSABILIDADES Y DE ACUERDO CON LO REQUERIDO EN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES, INFORMO QUE:

- a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
- b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía.

- c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.

#### 3. NORMAS LEGALES

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 4. DE LA REVISION

De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros, así como en los libros sociales de la Compañía.

## 5. DE LA REVISION

Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.



Mario Alberto Reinoso Paredes

COMISARIO

30 de mayo de 2014

### Análisis Financiero

El presente análisis consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 95.35% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes, en donde sus rubros más representativos son las otras cuentas por cobrar e Deudores Comerciales.

Por otro lado, los pasivos son a corto plazo en un 38.66% y están conformados en su mayor parte por Cuentas por pagar comerciales.

En relación a los resultados obtenidos, de acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía durante el ejercicio económico 2014, desarrolló sus actividades de manera normal obteniendo un total de USD \$ 547.028 en Ingresos y un total de Costos y Gastos de USD \$ 3'607.010; generando una pérdida del ejercicio después de participación trabajadores e Impuesto a la Renta de USD \$ 2'895.350.

### RAZONES FINANCIERAS

#### Índice de liquidez (Razón Corriente)

$$\text{Razón Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 1.09$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos a corto plazo, la Compañía al 31 de diciembre de 2014 muestra un índice de liquidez de 1.09, es decir, por cada dólar que la Compañía mantiene como deuda tiene un superávit de \$0,09, por lo tanto puede cubrir con sus activos corrientes los pasivos corrientes.

#### Índice de endeudamiento

$$\text{Índice de endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = 4.92$$

El índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros, en este caso podemos observar que corresponde al 492.46%, lo que indica todas las operaciones de la Compañía están siendo apalancadas con deuda. En su mayoría con instituciones financieras locales

#### Razón de Deuda sobre capital

$$\text{Deuda de Capital} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = 48.24$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 48.24 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero

#### Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\text{Patrimonio – Activo Total} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.20$$

Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que los accionistas de la Compañía, son dueños del 2.03% de los activos

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## Estado de situación financiera

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2012

	Nota:	Al 31 de diciembre de:	
		2014	2013
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes	4	3,449	6,527
Deudores comerciales	5	60,822	157,686
Otras cuentas por cobrar	6	2,886,812	2,538,843
Activos por impuestos corrientes	7	74,822	65,261
Gastos anticipados	8	1,419	11,097
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>3,027,324</b>	<b>2,779,415</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades y Equipo	9	5,494,467	6,185,566
Activos intangibles	10	5,309,754	6,352,897
Activos por Impuestos diferidos	11	37,415	7,096
Inversiones a largo plazo	12	11,926	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13,880,885</b>	<b>15,324,974</b>

	Nota:	Al 31 de diciembre de:	
		2014	2013
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	13	96,872	1,263,925
Cuentas por pagar comerciales	14	1,417,405	2,494,431
Otras cuentas por pagar	15	1,238,618	1,261,643
Obligaciones laborales	16	8,547	34,593
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2,761,442</b>	<b>5,054,593</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Obligaciones financieras a largo plazo	17	5,367,337	5,085,094
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	18	5,416,501	8,937,044
Beneficios laborales largo plazo	19	1,860	2,108
Pasivos por impuestos diferidos	20	51,869	18,910
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>		<b>281,875</b>	<b>(3,772,775)</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>13,880,885</b>	<b>15,324,974</b>

Natalia Rodríguez  
Gerente General

Andres García  
Contador General

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2012

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas Netas	<b>24</b>	547,028	2,360,498
Costos de ventas	<b>25</b>	(62,033)	(1,048,536)
Utilidad bruta		<hr/> 484,995	<hr/> 1,311,962
Gastos de venta		-	(618,854)
Gastos operativos	<b>26</b>	(2,629,281)	(3,461,672)
Utilidad operativa		<hr/> (2,144,287)	<hr/> (2,768,564)
Otros ingresos		164,633	86,900
Ingresos financieros		-	-
Otros ingresos		164,633	86,900
Otros egresos		(915,696)	(572,711)
Gastos financieros		(772,047)	(572,711)
Otros Egresos		(143,649)	-
Utilidad neta integral total		<hr/> <hr/> (2,895,350)	<hr/> <hr/> (3,254,375)

---

Natalia Rodriguez  
Gerente General

---

Andres García  
Contador General

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## Estado de flujo de efectivo

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2012

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes	(1,927,940)	4,294,679
Efectivo pagado a proveedores y empleados	3,513,069	(3,612,091)
Efectivo pagado por intereses	(472,128)	(443,568)
Efectivo pagado por impuestos	(59,959)	82,289
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<u>1,053,043</u>	<u>321,309</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Inversiones permanentes	(10,000)	(1,926)
Investigación y desarrollo	-	(1,267,096)
Adiciones de activos fijos	-	(4,906,140)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<u>(10,000)</u>	<u>(6,175,162)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo procedente de obligaciones financieras	(1,167,053)	2,245,984
Porción corriente deuda a largo plazo	-	(3,998)
Préstamos a largo plazo	(3,238,299)	7,750,992
Aportes futuras capitalizaciones	6,950,000	(5,078,460)
Dividendos pagados	(3,590,768)	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento</b>	<u>(1,046,121)</u>	<u>4,914,518</u>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<u>(3,078)</u>	<u>(939,335)</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<u>6,527</u>	<u>945,862</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u><b>3,449</b></u>	<u><b>6,527</b></u>

Natalia Rodriguez  
Gerente General

Andrés García  
Contador General

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2012

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	695,419	(3,590,768)
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que movimiento de efectivo:</b>		
Depreciación de activos fijos	691,099	495,776
Ganacias (pérdidas) en venta de activos fijos	(161,391)	(85,956)
Provisión para jubilación patronal	(248)	2,108
Ganacias (pérdidas) otros gastos	1,183,596	3,156,084
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	(145,463)	1,905,505
Otras cuentas por cobrar	93,989	(157,686)
Anticipo clientes	20,664	185,417
Gastos anticipados	(339,252)	(1,391,156)
Cuentas por pagar comerciales	(925,410)	2,354,860
Gastos acumulados y otras cuentas	-	(2,635,165)
Impuestos	(59,959)	82,289
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<u>1,053,043</u>	<u>321,309</u>

\_\_\_\_\_  
Natalia Rodriguez  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Andrés García  
Contador General

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## Estado de cambio del patrimonio

SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2012

	Capital asignado	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
			Pérdidas acumuladas	Resultados del año	
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DEL 2013</b>	<b>800</b>	<b>5,078,460</b>	-	<b>(182,807)</b>	<b>4,896,453</b>
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	(182,807)	182,807	-
Reclasificación cuentas por pagar	-	(5,078,460)	-	-	(5,078,460)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	(3,590,768)	(3,590,768)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>(182,807)</b>	<b>(3,590,768)</b>	<b>(3,772,775)</b>
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	(3,590,768)	3,590,768	-
Aportes de socios	-	6,950,000	-	-	6,950,000
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	(2,895,350)	(2,895,350)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>	<b>800</b>	<b>6,950,000</b>	<b>(3,773,575)</b>	<b>(2,895,350)</b>	<b>281,875</b>

Natalia Rodríguez  
Gerente General

Andres García  
Contador General

### Notas a los estados financieros

SFNC SAN FRANCISCO NEGOCIOS Y CONVENCIONES S.A., fue constituida el 07 de febrero de 2011, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 01 de abril de 2011.

La compañía tendrá por objeto social la realización de las siguientes actividades:

1. Administración, manejo, promoción, operación, dirección y arriendo de centros, salas y locales para la realización de negocios, eventos ejecutivos, recepciones y convenciones.
2. Organización de eventos empresariales, eventos publicitarios, convenciones, seminarios, capacitaciones y afines, incluidos los servicios de montaje y desmontaje de escenario, y de decoración y provisión de todo tipo de arreglos y adornos para tales eventos, sean en locales e instalaciones propias o de terceros.
3. Administración, manejo, operación y dirección de centros de negocio, dirigidos a facilitar la interacción entre empresarios y ejecutivos.
4. Brindar servicios de alquiler y concesión de espacios para publicidad, promoción y presencia publicitaria de bienes, servicios, productos, empresas, marcas, nombres comerciales y afines.
5. Prestar servicio de alquiler de salas para eventos privados, particulares o para la realización de eventos en general, así como de escenarios, estructuras escénicas, tarimas y afines.
- 6.

#### POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON LAS NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

### Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Bancos		
Banco del Pichincha	1,840	4,281
Banco Internacional	-	1,291
Banco Capital	968	954
Cajas	640	-
<b>TOTAL</b>	<b>3,449</b>	<b>6,527</b>

## 2. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

### Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Clientes	63,698	157,686
Provisión Deterioro	(2,875)	-
	<b>60,822</b>	<b>157,686</b>

Un detalle de la antigüedad se describe a continuación:

### Composición de saldos por antigüedad:

	<b>31 de diciembre:</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Cartera vigente	500	-
Cartera vencida:		
a) de 0 a 90 días	45,139	157,686
b) de 181 a 360 días	4,294	-
c) mas de 360 días	13,764	-
<b>Subtotal</b>	<b>63,698</b>	<b>157,686</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un detalle de las otras cuentas por cobrar

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Partes vinculadas	(1)	981,074	927,730
Anticipos a proveedores	(2)	639,420	534,263
Impuesto al valor agregado - compras y retenciones		1,226,789	1,044,253
Empleados	(3)	33,064	30,572
Otras cuentas por cobrar		6,465	2,026
<b>TOTAL</b>		<b>2,886,812</b>	<b>2,538,843</b>

Composición partes relacionadas:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prestamos:			
ADPROIN S.A.		550,179	550,179
EDUKIDS S.A.		262,189	262,189
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO		65,846	65,846
SERVICIOS INTEGRADOS		5,000	5,000
Anticipos:			
ADPROIN		212,212	77,312
EDUCINES S.A.		6,000	11,130
EDUKIDS S.A.		8,985	-
CHEQUES PROTESTADOS		-	2,150
RELACIONADAS POR COBRAR NIIFS		(129,338)	(46,077)
<b>TOTAL</b>		<b>981,074</b>	<b>927,730</b>

El movimiento de los intereses implícitos relacionados se detalla a continuación:

Movimientos de la provisión:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial		46,077	-
Nuevas provisiones		83,261	46,077
<b>Saldo final</b>		<b>129,338</b>	<b>46,077</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

La composición de los anticipos a proveedores se presenta a continuación:

<u>Composición anticipos a proveedores:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores	723,350	566,517
Anticipos a proveedores NIIF	(83,930)	(32,254)
<b>TOTAL</b>	<b>639,420</b>	<b>534,263</b>

El detalle de los anticipos a proveedores se resume a continuación:

<b>PROVEEDOR</b>	<u>Al 31 de diciembre</u>
	<u>2013</u>
ARPI HIDALGO ROBERTO LEONARDO	450
CONSTRUCTURA NARANJO VELA S.A	71,023
DENYS PHILIP ROBINSON CARRAL	211,131
DUPLAT LAPIDES DANIEL	10,440
LOAIZA Y MARTINEZ CIA LTDA	6,400
MARIA ELISA SALTOS CARVALLO	8,035
QPERSPEQTIVA MAYORGA GABRIEL	32,470
SERTELVAG CIA.LTDA	351,149
SONIA KARINA KAROLYS REA	32,253
<b>TOTAL</b>	<b>723,350</b>

El movimiento de los intereses implícitos anticipos a proveedores se detalla a continuación:

<u>Movimientos de la provisión:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	32,254	-
Nuevas provisiones	51,676	32,254
<b>Saldo final</b>	<b>83,930</b>	<b>32,254</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

La composición de las cuentas por cobrar empleados se presenta a continuación:

Composición empleados:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ochoa Gortaire Pablo Javier	30,164	30,164
Reinteria Angamarca José Antonio	-	408
Otros prestamos	2,900	
<b>TOTAL</b>	<b>33,064</b>	<b>30,572</b>

**4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

A continuación un detalle de los impuestos corrientes:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la Fuente	74,821	65,261
<b>TOTAL</b>	<b>74,821</b>	<b>65,261</b>

**5. GASTOS ANTICIPADOS**

Un detalle de los gastos anticipados se resume a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos seguros	1,419	11,097
<b>TOTAL</b>	<b>1,419</b>	<b>11,097</b>

**6. PROPIEDADES Y EQUIPO**

Un detalle de las propiedades y equipo se resume a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Instalaciones	3,206,691	3,206,691
Muebles y enseres	1,665,350	1,665,350
Maquinaria y Equipo	1,274,715	1,274,715
Equipo tecnológico	415,879	415,879
Equipo de computación	104,177	104,177
Repuestos y herramientas	14,530	14,530
<b>TOTAL</b>	<b>6,681,342</b>	<b>6,681,342</b>
Depreciacion acumulada de activos fijos	(1,186,876)	(495,776)
	<b>5,494,467</b>	<b>6,185,566</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

El movimiento del año a continuación:

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	6,185,566	1,775,202
Adiciones	-	4,905,384
Depreciación del año	(691,099)	(495,021)
Saldo final	<b>5,494,467</b>	<b>6,185,566</b>

7. **ACTIVOS INTANGIBLES**

Composición de saldos:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Derecho único de concesión	7,309,562	7,309,562
Gastos de desarrollo	(1) 832,003	832,003
TOTAL	<b>8,141,564</b>	<b>8,141,564</b>
(-) Amortización derecho de concesión	(2) (1,999,808)	(956,664)
(-) Amortización gastos de desarrollo	(1) (832,003)	(832,003)
	<b>5,309,754</b>	<b>6,352,897</b>

El movimiento del derecho de concesión se detalla a continuación:

Composición de la amortización

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	6,352,897	6,874,469
Amortización del período	(1,043,143)	(521,572)
Saldo final	<b>5,309,754</b>	<b>6,352,897</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS ACTIVOS

Un resumen de los impuestos diferidos activos se detalla a continuación:

### Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos por impuestos diferidos	37,415	7,096
<b>TOTAL</b>	<b>37,415</b>	<b>7,096</b>

A continuación la composición de los activos por impuesto diferido:

### Composición:

	<u>Año 2014</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
<b><u>Diferencias temporarias activas</u></b>				
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar a relacionados	32,254	137,812	-	170,065
<b>TOTAL</b>	<b>32,254</b>	<b>137,812</b>	<b>-</b>	<b>170,065</b>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%	22%	
Activo por impuestos diferidos	7,096	30,319	-	37,415
<b>TOTAL</b>				<b>37,415</b>

El movimiento del año a continuación:

### Movimiento del año:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	7,096	-
Adiciones	30,319	7,096
<b>Saldo final</b>	<b>37,415</b>	<b>7,096</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 9. INVERSIONES

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Prenda industrial	1,926	-
Inversión World Post Postales del Mundo S.A.	10,000	-
	<b>11,926</b>	<b>-</b>

## 10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Banco promerica	-	353,432
Cartinvets	-	135,000
Intereses por pagar	80,611	-
Sobregiro bancario	-	-
Subtotal	<b>80,611</b>	<b>488,432</b>
<u>Bancos del exterior: Porción corriente de deuda a largo plazo</u>		
Financiera Unión del Sur	16,261	775,493
Subtotal	<b>16,261</b>	<b>775,493</b>
Saldo final	<b>96,872</b>	<b>1,263,925</b>

## 11. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

Composición:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	(1)	1,641,318	2,578,307
Proveedores locales NIIF		(223,912)	(83,876)
TOTAL		<b>1,417,405</b>	<b>2,494,431</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

La compañía tiene nueve proveedores donde está concentrado el 65% de la deuda total, estos se detallan a continuación:

<b>PROVEEDOR</b>	<b><u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2014</u></b>
ADMINISTRADORA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A	220,830
DYMASEO S.A	43,383
EQUIGRUPO S.A.	112,000
FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA.LTDA	75,389
FIDEICOMISO PASEO SAN FRANCISCO	147,307
LATINTERCOM S.A	41,933
PANCHONET S.A	168,492
STOES S.A.	167,924
TEC GYPSUM CIA. TLDA	49,741
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>	<b>1,637,899</b>

A continuación se detalla el movimiento de la provisión deterioro proveedores locales:

<u>Composición:</u>	<b><u>Al 31 de diciembre</u></b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Saldo inicial	83,876	-
Provisión	140,036	83,876
Subtotal	223,912	83,876

## 12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se detalla a continuación el detalle de otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<b><u>Al 31 de diciembre del</u></b>	
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Fideicomiso Paseo San Francisco	<b>(1)</b>	500,000	500,000
Universidad San Francisco de Quito	<b>(2)</b>	313,269	313,269
Panchonet	<b>(3)</b>	200,000	200,000
Partes relacionadas	<b>(4)</b>	191,304	128,841
Anticipo clientes		5,000	56,576
Retenciones en a fuente		28,748	9,700
Impuesto al valor agregado - ventas		-	53,258
Otras cuentas por pagar		298	-
<b>TOTAL</b>		<b>1,238,618</b>	<b>1,261,643</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## Composición partes relacionadas:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Adproin	2,345	2,144
Educines S.A.	183,641	127,777
Edukids S.A.	17,174	1,000
Relacionados por pagar NIF	(11,856)	(2,080)
Subtotal	191,304	128,841

### 13. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

## Composición

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Nomina Por Pagar	2,304	15,516
Beneficios legales	4,152	13,142
Seguridad social	1,694	5,936
Otros beneficios	397	-
TOTAL	8,547	34,593

### 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

## Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<u>Bancos locales y otros</u>		
Banco Promerica	3,917,948	3,917,948
Subtotal	3,917,948	3,917,948
<u>Bancos del exterior</u>		
Financiera Unión del Sur	1,449,389	1,167,146
Subtotal	1,449,389	1,167,146
Saldo final	5,367,337	5,085,094

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 15. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Corporación de Promoción Universitaria	(1)	5,391,003	8,911,546
Tinajero Villamar Patricio		25,498	25,498
<b>TOTAL</b>		<b>5,416,501</b>	<b>8,937,044</b>

## 16. BENEFICIOS LABORALES A LARGO PLAZO

Un detalle de los beneficios laborales a largo plazo se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación Patronal	1,722	1,676
Desahucio	138	433
<b>Total beneficios laborales a largo plazo</b>	<b>1,860</b>	<b>2,108</b>

Los movimientos de las provisiones laborales a la largo plazo se resumen a continuación:

<u>Movimientos del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>Jubilación Patronal</u></b>		
Saldo inicial	1,675	-
Costos de los servicios del año	47	1,675
<b>Saldo final</b>	<b>1,722</b>	<b>1,675</b>
<b><u>Desahucio</u></b>		
Saldo inicial	433	-
Costos de los servicios del año	-	433
Ganancias (pérdidas) Actuariales	(295)	-
<b>Saldo final</b>	<b>138</b>	<b>433</b>
<b>Total beneficios laborales a largo plazo</b>	<b>1,860</b>	<b>2,108</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Composición:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos por impuestos diferidos	51,869	18,910
<b>TOTAL</b>	<b>51,869</b>	<b>18,910</b>

A continuación la composición de los activos por impuesto diferido:

Composición:

	2014			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo final</u>
<b>Diferencias temporarias</b>				
Otras cuentas por pagar: Intereses implícitos en anticipos recibidos	85,956	149,812	-	235,768
<b>TOTAL</b>	<b>85,955.87</b>	<b>149,812</b>	<b>-</b>	<b>235,768</b>
Tasa de Impuesto a la Renta	22%	22%	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	18,910	32,959	-	51,869
<b>TOTAL</b>				<b>51,869</b>

A continuación el movimiento del año:

Movimiento del año:

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	18,910	-
Adiciones	32,959	18,910
<b>Saldo final</b>	<b>51,869</b>	<b>18,910</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se resumen de los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b><u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u></b>		
Efectivo y equivalentes	3,449	6,527
Deudores comerciales	60,822	157,686
Otras cuentas por cobrar	2,886,812	2,538,843
Total activos financieros corrientes	<b>2,951,083</b>	<b>2,703,056</b>
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u></b>		
Obligaciones financieras a corto plazo	96,872	1,263,925
Cuentas por pagar comerciales	1,417,405	2,494,431
Otras cuentas por pagar	1,013,566	1,066,527
Obligaciones con partes relacionadas a largo plazo	5,416,501	8,937,044
Total pasivos financieros corrientes	<b>7,944,345</b>	<b>13,761,927</b>
<b>Posición neta de instrumentos financieros</b>	<b>(4,993,262)</b>	<b>(11,058,871)</b>

## 19. CAPITAL SOCIAL

Composición de saldos:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Capital suscrito	800	800
Saldo final	<b>800</b>	<b>800</b>

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 20. INGRESOS

El detalle de los ingresos se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas de bienes	6,743	163,857
Ventas de Servicios	540,285	377,188
Arrendamiento local	-	1,821,787
(-) Descuento en ventas	-	(2,334)
Saldo final	547,028	2,360,498

## 21. COSTO DE VENTAS

El detalle del costo de ventas se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Alquiler de salas	(1) 62,033	1,048,536
Saldo final	62,033	1,048,536

# INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2014

## 22. COSTOS OPERATIVOS - COMPOSICIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía establecido con base a la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones al personal	65,151	-
Honorarios, comisiones y otros	28,403	406,030
Depreciaciones	693,941	495,021
Amortizaciones	1,043,143	956,664
Deterioro de activos	137,813	910,333
Mantenimiento y reparaciones	352,738	235,643
Arrendamientos operativos	8,263	8,490
Promoción y publicidad	5,439	3,840
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	29,948	57,421
Transporte	5,021	8,785
Gastos de gestión	1,875	517
Gastos de viaje	-	10,070
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	61,671	192,895
Impuestos, contribuciones y otros	5,376	18,012
Seguridad	12,694	110,273
Gastos no deducibles	152,358	3,248
Suministros	5,489	242
Otros gastos	19,958	44,189
Saldo final	2,629,281	3,461,672