INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estados
Financieros

Años Terminados en Diciembre 31, 2014 y 2013
Con Informe de los Auditores Independiente

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S. A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basadas en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de incorrección material.

   Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

   Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Calle Alejandro Andrade Coello,
Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- La Compañía se encuentra en proceso de regularización de los requisitos requeridos por la Unidad de Análisis Financieros (UAF); con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las resoluciones que para el efecto ha emitido el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos a través de la Unidad de Análisis Financieros (UAF).

- Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha generado una pérdida del ejercicio por US$ (754,281). El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para mejorar el normal desenvolvimiento de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.

No. de Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-796

C.P.A. Ángel Agurto Vásquez

Socio
Registro No. 10.053

Guayaquil, 27 de Abril del 2015.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	277.811	553.897
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	6	678.589	1.188.450
Activos por impuesto corriente	7	3.441.452	3.120.472
Inventarios		-	9.766
Otros activos corrientes		3.048	2.448
Total activos corrientes		4.400.900	4.875.032
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipo, neto	8	28.415.181	25.077.377
Activos por impuestos diferidos		154	154
Total activos no corrientes		28.415.335	25.077.531
Total de activos		**32.816.235**	**29.952.563**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	2.807.634	275.717
Obligaciones con instituciones financieras, porcion corriente	12	1.522.670	-
Pasivos acumulados	10	13.137	12.395
Pasivos por impuesto corriente	7	24.253	68.962
Ingresos diferidos	11	82.414	700.412
Total pasivos corrientes		4.450.109	1.057.486
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	12	8.477.330	10.000.000
Cuentas por pagar partes relacionadas	13	17.035.500	15.287.500
Total pasivos no corrientes		25.512.830	25.287.500
Total pasivos		**29.962.939**	**26.344.986**
Patrimonio neto:			
Capital social	14	50.000	50.000
Aporte para futuras capitalizaciones	15	3.545.682	3.545.682
Otras reservas		1.662	1.662
Resultados acumulados	16	(744.049)	10.232
Total patrimonio neto		2.853.295	3.607.576
Total pasivo más patrimonio		**32.816.235**	**29.952.563**

Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal

Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estados de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias	17	3.594.256	1.546.010
Costo de ventas	18	(1.680.916)	(454.007)
Utilidad bruta en ventas		**1.913.339**	**1.092.003**
Otros Ingresos	19	640.194	164.377
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	20	(1.309.241)	(858.632)
Gastos de ventas	20	(828.394)	(372.156)
Utilidad en operación		**415.899**	**25.592**
Gastos financieros	20	(1.050.180)	(481)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		**(634.281)**	**25.110**
Participación trabajadores		-	(3.767)
Impuesto a la renta	7	(119.999)	(4.720)
(Pérdida) utilidad del año y resultado integral total		**(754.281)**	**16.624**

Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal

Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2014	2013
Capital social		
Saldo inicial y final	50.000	50.000
Aporte para futuras capitalizaciones		
Saldo inicial y final	3.545.682	3.545.682
Otras reservas		
Saldo inicial	1.662	-
Apropiación de resultados acumulados	-	1.662
Saldo final	1.662	1.662
Utilidades acumuladas		
Saldo inicial	10.232	(4.730)
Transferencia a otras reservas	-	(1.662)
(Pérdida) utilidad del año y resultado integral total	(754.281)	16.624
Saldo final	(744.049)	10.232
Total patrimonio neto	2.853.295	3.607.576

Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal

Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3.685.334	2.168.634
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.079.090)	(3.721.382)
Otras entradas y salidas de efectivo	(45.182)	(1.268)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	**2.561.062**	**(1.554.016)**
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Aumento en inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	5.000.000
Efectivo pagado en la construcción de edificaciones	-	(17.514.518)
Efectivo utilizado para la adquisición de propiedades, planta y equipos	(4.585.147)	(1.300.216)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(4.585.147)**	**(13.814.734)**
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de relacionadas locales	1.748.000	11.900.000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	**1.748.000**	**11.900.000**
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(276.085)	(3.468.750)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	553.897	4.022.647
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	**277.811**	**553.897**

Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal

Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2014	2013
Resultado integral total	(754.281)	16.624
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	1.247.216	88.060
Provisión de impuesto a la renta	119.999	4.720
Provisión de participacion de trabajadores	-	3.767
Activos por impuestos diferidos	-	1.180
Otras partidas de Ajustes	127	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Disminución) Incremento en Clientes y Otras cuentas por cobrar	509.862	(18.778)
Incremento en Activos por Impuestos Corrientes	(440.980)	(2.448.263)
(Disminución) Incremento en Inventarios	9.766	(9.766)
Disminución en Otros Activos	(600)	(2.448)
Incremento en Proveedores y Empleados	2.487.950	763.183
(Disminución) Incremento en otros pasivos	(617.998)	47.705
Efectivo neto provisto por (utilizado en) en las actividades de operación	**2.561.062**	**(1.554.016)**

Ing. Leticia Macías Zambrano
Representante Legal

Ing. Holger Riccio Borbor
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública del 28 de abril del 2011, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 3 de mayo del 2011 según resolución No. **SC.IJ.DJC.G.11.0002715** e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de mayo de ese año bajo la razón social **"INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.".**

Su objeto principal está relacionado a la rama inmobiliaria esto es la compra, venta o alquiler de toda clase de bienes raíces así como promociones, avalúos y desarrollo de proyectos inmobiliarios. La Compañía es la propietaria del Centro Comercial Mall El Fortín, ubicado al norte de la ciudad de Guayaquil.

Las acciones de **INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A.** S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del Accionista	País	Acciones	%
Vicgrup S.A.	Ecuador	49999	99,99%
María García Baquerizo	Ecuador	1	0,01%
Total		**50000**	**100%**

El 20 de Octubre del 2014 el señor Carlos García Fuentes, procedió a ceder el 100% de las acciones que poseía (49,999 acciones) de la Compañía INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A. a la compañía VICGRUP S.A. Es importante indicar que la legalización de esta enajenación de acciones se realizó el 11 de Noviembre del 2014.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA PERICONSTRUCT S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor

grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 – "Instrumentos financieros"	
• Emitida en julio de 2014	01-Ene-2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
NIIF 10 – "Estados financieros consolidados" y NIC 28 – "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)"	01-Ene-2016
NIIF 14 - "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 15 – "Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impacto de los citados cambios (en ciertos casos no son aplicables), pero estima que la adopción de las Normas antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de período posteriores.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"	01-Ene-2016
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a	01-Ene-2016
NIC 19 – "Beneficios a los Empleados"	01-Ene-2016
NIC 34 – "Información Financiera Intermedia"	01-Ene-2016

a. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 – "Instrumentos Financieros: Presentación" (Emitida en diciembre de 2011)	01-Ene-2014
NIC 27 – "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 – "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" (Emitidas en octubre de 2012)	01-Ene-2014
NIC 36 – "Deterioro del valor de los Activos" (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
NIC 39 – "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición" (Emitida en junio de 2013)	01-Ene-2014
NIC 19.-. "Beneficios a los empleados" (Emitida en noviembre de 2013)	01-Jul-2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 – "Pagos basados en acciones"	01-Jul-2014
NIIF 3 – "Combinaciones de negocios"	01-Jul-2014
NIIF 8 – "Segmentos de operación"	01-Jul-2014
NIIF 13 – "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014
NIC 16 – "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 – "Activos intangibles"	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 – "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	01-Jul-2014
NIIF 3 – "Combinaciones de negocios"	01-Jul-2014
NIIF 13 – "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014
NIC 40 – "Propiedades de Inversión"	01-Jul-2014

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 – "Gravámenes" (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas las cuales no todas son aplicables a la Compañía, y las que si aplicare, estas no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.6 Activos por impuesto corriente

Representa el crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones de IVA e IVA crédito tributario que es registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos créditos tributarios son susceptibles de reclamo o de compensación con el impuesto a la renta causado hasta dentro de los tres ejercicios impositivos posteriores y con el IVA dentro de los cinco ejercicios posteriores.

2.7 Propiedades, planta y equipos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NIC 16, según corresponda, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. El monto neto de propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario al cierre de cada balance, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	2%
Instalaciones	10%
Muebles y Equipos de oficina	10%
Equipos de Computación y software	33%
Equipos de Seguridad	10%
Equipos de Comunicación	10%
Vehículos	20%
Otros activos fijos	10%

2.8 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.9 Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea menor o igual a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

2.10 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.11 Pasivos por impuesto corriente

Representa los valores por pagar generados por el IVA en las ventas, por retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA realizadas a los proveedores registrado mensualmente conforme a los comprobantes recibidos por la Compañía. Estos valores retenidos tienen que ser cancelados en el mes siguiente mediante la declaración del formulario 103 y 104 que realiza la Compañía al Servicio de Rentas Internas.

2.12 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.13 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades liquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados integrales del período en que se devenga.

2.14 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

a) Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

b) Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

c) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por alquiler de inmuebles, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción;

adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.18 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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.

(a) Riesgos de mercado

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

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya

que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.3 Riesgo de Inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3,67%.

3.4 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).

- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieren de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos. La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichas Propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Cajas		
Caja General Cartera	1.062	543
Caja de Cambio	100	-
Total Cajas	1.162	543
Bancos Nacionales		
Banco Bolivariano C.A.	225.852	189.112
Banco del Pichincha C.A.	34.292	248.064
Banco de Guayaquil S.A.	16.505	116.178
Total Bancos Nacionales	276.649	553.354
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	**277.811**	**553.897**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en bancos nacionales que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Clientes y otras cuentas por cobrar			
Clientes	(1)	593.982	163.561
Otras cuentas por cobrar		-	13.110
Anticipos a Proveedores	(2)	84.607	1.011.779
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto		**678.589**	**1.188.450**

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro principalmente por los servicios de arriendo y publicidad de locales en el Centro Comercial "Mall El Fortín". Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía no cree necesario constituir una provisión de cuentas incobrables porque considera que sus cuentas por cobrar son recuperables.

(2) Corresponden a valores entregados como anticipos a proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios. En el año 2014 la compañía Etinar S.A. procedió a emitir la factura por la construcción del centro comercial, con lo cual la compañía procedió a compensar los anticipos entregados durante el ejercicio 2013.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Activos por Impuestos Corriente			
Crédito Tributario IVA por adquisiciónes		3.074.027	2.856.709
Crédito Tributario por retenciones de IVA		123.887	123.887
Crédito Tributario por retenciones en la fuente de I.R.		243.538	139.876
Total Activos por Impuestos Corrientes	**(1)**	**3.441.452**	**3.120.472**
Pasivos por Impuestos Corriente			
Retenciones en la Fuente IR por Pagar		24.253	68.962
Total Pasivos por Impuestos Corrientes	**(2)**	**24.253**	**68.962**
Total de Activos por Impuestos Corrientes, Neto		**3.417.199**	**3.051.510**

(1) Corresponden al IVA en compras, retenciones en la fuente del IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que no fueron compensadas al cierre del período 2014 y 2013.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2014 y 2013.

7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Reformas Tributarias

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los principales cambios legales fueron:

a) <u>Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:</u>

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b) <u>Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:</u>

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c) <u>Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):</u>

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

<u>Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):</u>

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.

- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.

- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.

- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

a) <u>Tarifa de Impuesto a la Renta:</u>

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22% y 25%.

- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).

- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital

social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

b) <u>Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:</u>

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquiriente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

c) <u>Código Tributario:</u>

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. De acuerdo con lo que indica el Código Tributario, los períodos 2011 al 2014 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

El (gasto) ingreso por impuesto a la renta consiste de lo siguiente:

GASTO IMPUESTO A LA RENTA	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Gasto del Impuesto corriente	119.999	4.720
Gasto o ingreso del impuesto diferido relacionados con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	(1.180)
Gasto (Ingreso) Impuesto a la renta corriente y diferido	**119.999**	**3.540**

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
(Pérdida) Utilidad antes del Impuesto a la renta	**(634.281)**	**21.344**
Mas (menos) partidas de Conciliación :		
Gastos No deducible	-	111
Amortización Pérdidas Tributarias		(5.364)
Utilidad Gravable	**(634.281)**	**16.091**
Gasto Impuesto a la Renta Corriente	-	4.720
Reverso por diferencias Imponibles y Deducibles	-	(1.180)
Impuesto a la renta mínimo (1)	119.999	-
Gasto Impuesto a la Renta Corriente y Diferido	**119.999**	**3.540**

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el valor de anticipo de impuesto a la renta calculado de acuerdo a las ponderaciones determinadas en la legislación vigente es considerado como el impuesto a la renta (mínimo) del período, debido a que, la Compañía presentó un impuesto a la renta causado menor al anticipo determinado.

Una conciliación entre el impuesto a la renta causado y la provisión por impuesto a la renta a pagar es como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Impuesto a la Renta Corrriente y Diferido	**119.999**	**3.540**
Menos:		
Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	(223.661)	(109.532)
Crédito Tributario Años Anteriores	(139.876)	(33.884)
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta	**(243.538)**	**(139.876)**

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	Tasa anual de depreciación %
Propiedades, Planta y Equipos			
Terrenos	1.165.012	1.165.012	
Edificios	13.711.978	-	2%
Instalaciones	10.975.345	-	10,00%
Muebles y enseres	304.506	4.518	10,00%
Equipos de oficina	1.973.577	172.514	10,00%
Equipos de computación y software	113.028	71.957	33,33%
Equipos de comunicación	3.165	3.165	10,00%
Otros activos fijos	1.407.816	1.217.536	10,00%
Vehículos	28.127	14.743	20,00%
Equipos de Seguridad	68.030	-	10,00%
Construcciones en Proceso	-	22.515.992	
Total Propiedad, Planta y Equipos	**29.750.584**	**25.165.437**	
(Menos) Depreciación acumulada:	(1.335.403)	(88.060)	
Total Propiedad, Planta y Equipos, neto	**28.415.181**	**25.077.377**	

El movimiento del costo y de la depreciación acumulada es como sigue:

Costo:	**2014**	**2013**
Saldos al 1 de enero	25.165.437	6.350.703
Adiciones, netas	4.585.147	18.814.734
Saldo final	**29.750.584**	**25.165.437**

Depreciación Acumulada:	**2014**	**2013**
Saldos al 1 de enero	(88.060)	-
Gasto del año	(1.247.216)	(88.060)
Ajuste	(127)	-
Saldo final	**(1.335.403)**	**(88.060)**

9. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Proveedores comerciales y otros cuentas por pagar, neto			
Proveedores Locales	(1)	2.807.634	275.717
Total Proveedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar		**2.807.634**	**275.717**

(1)

(2)

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a valores pendientes de pago a proveedores locales por la adquisición de bienes, servicios y propiedades, planta y equipos, los cuales no devengan intereses y tienen vencimiento promedio en 45 días.

10. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Pasivos Acumulados			
Remuneraciones Adicionales	(1)	11.348	6.760
Aportes a la Seguridad Social	(1)	1.789	1.868
Participación de Trabajadores	(2)	-	3.767
Total Pasivos Acumulados		**13.137**	**12.395**

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a las provisiones de las remuneraciones adicionales del personal que laboran en la Compañía y las aportaciones a la seguridad social.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

11. INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Ingresos Diferidos			
Derechos de Llave	(1)	82.414	700.412
Total Ingresos Diferidos		**82.414**	**700.412**

(1) Corresponden a valores recibidos por concepto de derechos de llave al momento de la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Mall El Fortín".
Al cierre del 2014, la compañía ya devengó el valor de US$ 517,084, por tal razón ya fueron reconocidos en los resultados del ejercicio, así como también; procedió a la devolución de derechos de llave a copropietarios que decidieron cancelar sus operaciones en el Mall El Fortín por el valor de US$ 100,914.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Obligaciones Financieras		
JP Morgan Chase Bank N.A. (1)	10.000.000	10.000.000
Total Obligaciones Financieras	**10.000.000**	**10.000.000**
(Menos) Porción Corriente del Pasivo a Largo Plazo	(1.522.670)	-
Total Obligaciones Financieras Largo Plazo	**8.477.330**	**10.000.000**

(1) Corresponde a un préstamo otorgado por el JP Morgan Chase Bank N.A., para capital de trabajo, con una vigencia del 16 de enero del 2013 al 18 de Julio del 2017 con una tasa libor a 6 meses con un margen del 6.70% anual, con pagos semestrales y durante los primeros 4 pagos solo se pagará interés y no capital.

13. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas		
Almacenes La Ganga RCA S.A.	17.035.500	15.287.500
Tota Cuentas por Pagar Partes Relacionadas (1)	**17.035.500**	**15.287.500**

(1) Corresponden a valores entregados como capital de trabajo para la construcción del Centro Comercial "Mall El Fortín". Estos valores se encuentran soportados en un contrato de préstamo entre Almacenes La Ganga e Inmobiliaria Periconstruct S.A. y que asciende a US$16,000,000, con vencimiento el 19 de mayo del 2019. La tasa de interés sobre estos desembolsos será del 7.5% anual con un plazo de 8 años con 5 de gracia, de los cuales en los tres primeros años serán de capital más interés y los otros dos años solo capital. La compañía en el 2015 realizará un adéndum a este contrato por los valores adicionales entregados por Almacenes La Ganga en el año 2014 y que superó el monto del contrato del préstamo inicial.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 50000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 99,99% Vicgrup S.A. y, 00,01% María García Baquerizo

15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2014 Y 2013, los aportes de accionistas ascienden a US$ 3,545.682 que serán usados para futuras capitalizaciones.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha generado una pérdida del ejercicio por US$ (754,281). El futuro de la Compañía dependerá de la habilidad de su administración para mejorar el normal desenvolvimiento de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de Aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Ingresos de Actividades Ordinarias			
Arriendos de Locales	(1)	2.778.542	1.546.010
Publicidad	(2)	164.151	-
Aires Acondicionados	(3)	94.080	-
Centrales de Aire	(3)	499.359	-
Servicios		58.124	
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias		**3.594.256**	**1.546.010**

(1) Corresponden a los arriendos por la concesión de los locales comerciales en el Centro Comercial "Mall El Fortín".

(2) Corresponde al uso de instalaciones del "Mall El Fortín" para fines publicitarios que se exhiben dentro del centro comercial por parte de los diferentes copropietarios a través de vallas publicitarias, pantallas LED, escaleras eléctricas, y otros.

(3) Corresponde a la facturación de aires acondicionados y sus centrales de aire instalados en cada uno de los locales.

18. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Costo de Ventas		
Mantenimiento de Locales	413.833	332.895
Depreciaciones de Edificios e Instalaciones	987.421	-
Aires Acondicionados	93.347	-
Servicios	186.315	121.112
Total Costo de Ventas	**1.680.916**	**454.007**

Los rubros más representativos del costo de ventas en el período 2014 y 2013 corresponden a los mantenimientos realizados a las instalaciones, aires acondicionados, así como; la depreciación de edificios e instalaciones.

19. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Otros Ingresos			
Derechos de Llave	(1)	517.084	-
Rendimientos Financieros		-	124.796
Otros Ingresos		9.315	39.581
Ingresos por Reembolsos	(2)	113.795	-
Total Otros Ingresos		**640.194**	**164.377**

(1) Corresponde a la facturación de los derechos de llave que los copropietarios cancelaron al inicio de la concesión de los locales.

(2) Corresponde a ingresos facturados como reembolso a sus copropietarios por concepto de energía eléctrica.

20. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2014	31 de Diciembre del 2013
Gastos Operacionales y Financieros			
Gastos Administrativos	(1)	1.309.241	858.632
Gastos de Ventas	(2)	828.394	372.156
Gastos Financieros	(3)	1.050.180	481
Total Gastos Operacionales y Financieros		**3.187.815**	**1.231.269**

(1) Corresponden a gastos de administración principalmente por concepto de sueldos, energía eléctrica, impuestos municipales, asesorías, depreciaciones entre los más representativos.

(2) Corresponde a gastos de ventas principalmente por concepto de publicidad, comisiones en ventas, mantenimientos de local comercial y promociones entre los más representativos.

(3) Corresponden a los intereses cancelados, producto de la obligación que la Compañía mantiene con el JP Morgan Chase Bank N.A., así como los intereses por el préstamo que la Compañía mantiene con su parte relacionada Almacenes La Ganga RCA S.A.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no es objeto de realizar un estudio de precios de transferencia. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC 13-00011 el 16 de enero del 2013, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el anexo de precios de transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US$3´000.000.

Informe Integral de Precios de Transferencia:

Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US$6´000.000.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no registró en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos determinados en la normativa vigente, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la administración en abril del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 27 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.