

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE:**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Inmocielo	-	Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
**Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.**  
30 de abril del 2015

### Estados financieros separados auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros separados correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2013 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 12 de mayo del 2014 emitimos un informe que contiene una opinión con dos salvedades resumidas a continuación: a) no se nos proporcionó los estados financieros auditados de las entidades reconocidas como inversiones en subsidiarias, y, b) no se han reconocido las pérdidas por deterioro de las inversiones en subsidiarias determinados con base en los patrimonios negativos de dichas entidades.

### Responsabilidad de la Administración sobre los Estados financieros separados:

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor independiente:

3. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4 y 5, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los Estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los Estados financieros separados contengan distorsiones importantes, 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 separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados financieros separados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



A los accionistas de:  
**Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.**  
30 de abril del 2015

Limitación al alcance de nuestra revisión:

4. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$812,599.80 que se muestran al costo histórico en los estados financieros separados adjuntos. Con estos antecedentes informamos que no estuvo disponible para nuestra revisión los estados financieros auditados de las entidades receptoras de estas inversiones correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014.
5. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran activos financieros y pasivos financieros que se presentan a su valor nominal. La "NIC-39: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición" establece que estos instrumentos financieros deben medirse a su costo amortizado establecido con base en la tasa de interés efectiva y en el plazo estimado de recuperación y/o pago del instrumento. La Administración de la Compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros separados adjuntos.

Desviación a principios contables:

6. Durante el año 2014, la Administración de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. nos proporcionó los estados financieros no auditados de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II" correspondientes al 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros fueron auditados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías y reportan patrimonios negativos significativos al 31 de diciembre del 2013. Por lo tanto, informamos que los estados financieros separados de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A., no reconocen pérdidas por el deterioro del valor de sus inversiones en subsidiarias, ni provisiones para cubrir pérdidas adicionales relacionados con estos proyectos.

Opinión del auditor independiente:

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos que podrían existir derivado de los asuntos mencionados en los párrafos 4 a 5 y por los efectos mencionados en el párrafo 6, los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

8. En cumplimiento de su objeto social, la Compañía se dedica principalmente a la promoción de proyectos inmobiliarios que son administrados por Fideicomisos donde posee una participación significativa. Con estos antecedentes informamos que los estados financieros adjuntos muestran: i) saldos significativos de cuentas por pagar a partes relacionadas por préstamos recibidos, y, ii) saldos significativos de cuentas por cobrar a partes relacionadas que administran y/o ejecutan los proyectos inmobiliarios. Adicionalmente, informamos que la Compañía ha asumido obligaciones contractuales para proveer recursos financieros hasta que los proyectos inmobiliarios alcancen su punto de equilibrio o cuando dichos proyectos tengan problemas de liquidez. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



A los accionistas de:  
**Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.**  
30 de abril del 2015

9. De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros separados (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros separados (no consolidados) de la Compañía.
10. Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros separados de la Compañía muestran inversiones en subsidiarias que corresponden a la totalidad de los derechos de beneficiario de los Fideicomisos "Arupos de la Hacienda Uno" y "Arupos de la Hacienda II"; por lo tanto, Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A. debe preparar estados financieros consolidados con los estados financieros de los mencionados Fideicomisos. Sin embargo, informamos que los estados financieros consolidados no estuvieron disponibles para nuestra revisión.
11. A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2014 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento de estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no se han contratado auditores independientes que expresen una opinión sobre el cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Unidad de Análisis Financiero y de los procedimientos y controles establecidos en el Manual elaborado por la Compañía.

Informe de cumplimiento tributario:

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

*Bcg Business Consulting Group*

**BCG Business Consulting Group**  
**del Ecuador Cía. Ltda.**  
**Registro Nacional de Auditores**  
**Externos No. SC.RNAE-376**



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
**Socio División de Auditoría**  
**Registro Nacional de Contadores**  
**No.25987**

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los Estados financieros separados

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Inmocielo	-	Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>Nota:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	8.213,07	478,25
Otras cuentas por cobrar	7	926.850,75	557.241,83
Activos por impuestos corrientes	8	9.185,01	9.970,32
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>944.248,83</b>	<b>567.690,40</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Inversiones en subsidiarias	9	812.599,80	810.599,80
Activos por Impuestos diferidos	10	9.744,71	12.627,04
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>822.344,51</b>	<b>823.226,84</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.766.593,34</b>	<b>1.390.917,24</b>

		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>Nota:</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Obligaciones financieras	11	354.438,03	603.021,03
Acreedores	12	27.304,16	26.158,10
Otras cuentas por pagar	13	783.142,39	136.963,76
Obligaciones laborales	14	77,77	73,11
Pasivos por impuestos corrientes	15	6.827,78	7.695,34
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.171.790,13</b>	<b>773.911,34</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	16	150.276,64	154.378,20
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>150.276,64</b>	<b>154.378,20</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.322.066,77</b>	<b>928.289,54</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	17	800,00	800,00
Resultados acumulados	18	443.726,57	461.827,70
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>444.526,57</b>	<b>462.627,70</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1.766.593,34</b>	<b>1.390.917,24</b>

  
\_\_\_\_\_  
Ignacio Barra Marcel  
Representante legal

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A. Myriam Carrión Naranjo  
Contadora general

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

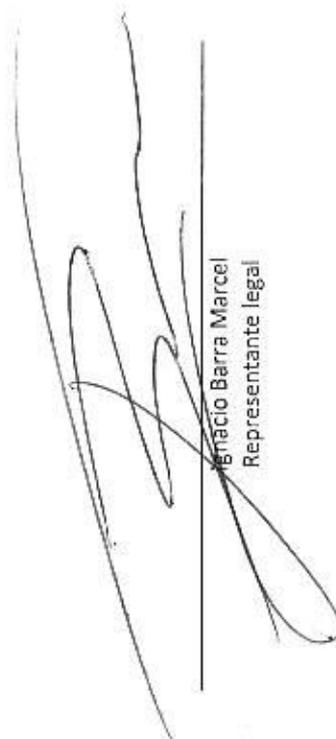
		<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
Gastos Administrativos	<b>19</b>	(12.565,83)	(16.702,27)
Utilidad (pérdida) operativo		(12.565,83)	(16.702,27)
Otros ingresos	<b>20</b>	72.116,46	59.824,77
Otros egresos	<b>21</b>	(72.043,21)	(77.817,98)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		(12.492,58)	(34.695,48)
Impuesto a la renta	<b>15</b>	(5.608,55)	(10.373,74)
Utilidad (pérdida) neta del año		(18.101,13)	(45.069,22)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(18.101,13)	(45.069,22)
Ganancias (pérdidas) por acción		(22,63)	(56,34)

  
 Ignacio Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Myriam Carrión Naranjo  
 Contadora general

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
		Capital social	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez	Resultados del año	
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013</b>		800,00	153.844,11	353.052,81	-	507.696,92
Distribución de los resultados del año anterior						
Resultados del año 2013					(45.069,22)	(45.069,22)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		800,00	153.844,11	353.052,81	(45.069,22)	462.627,70
Distribución de los resultados del año anterior						
Resultados del año 2014			(45.069,22)		45.069,22	-
					(18.101,13)	(18.101,13)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014</b>		800,00	108.774,89	353.052,81	(18.101,13)	444.526,57

  
 Ignacio Barra Marcel  
 Representante legal

  
 C.P.A. Myriam Carrión Naranjo  
 Contadora general

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes	-	(1.126,63)
Efectivo pagado a proveedores	(6.510,86)	(7.704,38)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(5.200,10)	(4.676,72)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	276.865,56	231.594,79
Efectivo pagado por intereses	(72.043,21)	(77.817,98)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(6.910,03)	(9.970,32)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	72.116,46	59.824,77
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>258.317,82</b>	<b>190.113,53</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	(2.000,00)	-
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>(2.000,00)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	(248.583,00)	(197.910,71)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>(248.583,00)</b>	<b>(197.910,71)</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>7.734,82</b>	<b>(7.797,18)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>478,25</b>	<b>8.275,43</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>8.213,07</b>	<b>478,25</b>



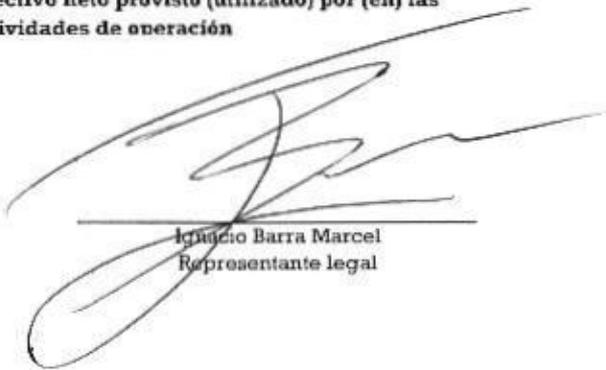
Ignacio Barra Marcel  
 Representante legal



C.P.A. Myriam Carrión Naranjo  
 Contadora general

**INMOBILIARIA CIELO INMOCIELO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año	(18.101,13)	(45.069,22)
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(1.219,23)	2.678,40
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Otras cuentas por cobrar	(369.608,92)	184.530,67
Activos por impuestos corrientes	785,31	(5.540,68)
Acreedores	1.146,06	8.447,68
Otras cuentas por pagar	646.178,63	41.856,87
Obligaciones laborales	4,66	(55,89)
Pasivos por impuestos corrientes	(867,56)	3.265,70
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>258.317,82</b>	<b>190.113,53</b>



Ignacio Barra Marcel  
Representante legal



C.P.A. Myriam Carrión Naranjo  
Contadora general